



**Mi Universidad**

NOMBRE DEL ALUMNO: IRIS LIZBETH SURIAN ROMERO

NOMBRE DEL TEMA: UNIDAD 3 DERECHOS REALES Y UNIDAD 4 SUCESIONES

PARCIAL: II

NOMBRE DE LA MATERIA: BIENES Y SUCESIONES

NOMBRE DEL PROFESOR: JOSÉ REYES RUEDA

NOMBRE DE LA LICENCIATURA: DERECHO

CUATRIMESTRE: 3

# DERECHOS REALES

## LA PROPIEDAD

Es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata, implica una relación jurídica entre el propietario o sujeto, y un sujeto pasivo universal.

Se ejerce sobre una cosa, es decir, sobre un bien corporal. No hay propiedad sobre bienes incorporeales.

## MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

**Se clasifica en 3 puntos de vista:**

**Adquisición a título universal y particular:**

Se refiere a título universal Aquella por la cual se transfiere el patrimonio como conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo.

Adquisición a título particular; Se refiere a la adquisición de bienes o derechos de manera individual, es decir, bien por bien o derecho por derecho, sin tomar todo el conjunto de bienes y obligaciones del patrimonio del transmitente.

**Adquisiciones primitivas derivadas;** Por forma primitiva se entiende aquella en la cual la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona, de suerte que el adquirente de la misma no la recibe de un titular anterior, sino que ha permanecido sin dueño, siendo el primer ocupante de la misma, se presentan en la ocupación, que constituye históricamente el medio principal de adquirir la propiedad.

**Adquisición a título oneroso y a título gratuito;** En la primera, el adquirente paga un cierto valor en dinero, bienes o servicios, a cambio del bien que recibe, en título gratuito traslativos del dominio, como la donación, en los cuales el adquirente recibe un bien sin tener que cubrir una contraprestación.

## EXTENSIÓN Y LÍMITES

La extensión del derecho de propiedad: en relación con el vuelo y el subsuelo, tiene limitaciones que regulan las leyes relativas a las aguas, las minas y la navegación aérea.

Limitaciones del derecho de propiedad: se derivan de las exigencias del interés público a cuya satisfacción atiende la expropiación forzosa y otras instituciones afines; de las relaciones de vecindad, de la prohibición de los actos anulativos, de las llamadas servidumbre de interés públicos y de las prohibiciones de adquirir y adquisición condicionada.

**DEL  
DERECHO  
DE  
ACCESIÓN**

Según el código civil chiapaneco se regula el derecho a la accesión:  
“La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente. Este derecho se llama de accesión”.

**Formas de accesión:**

1. **Accesión Natural:** Se refiere a la incorporación de bienes de manera natural.
2. **Accesión Artificial:** Ocurre cuando alguien añade material o hace mejoras a un bien.
3. **Accesión de Frutos:** Se refiere a los frutos o productos que una cosa genera.
4. **Accesión por Aprehensión:** Se da cuando una persona encuentra una cosa mueble que no tiene dueño conocido y se convierte en el propietario de esa cosa, bajo ciertas condiciones legales.

**LA  
COPROPIEDAD**

Es una situación en la que dos o más personas son titulares de derechos sobre un bien o propiedad de manera conjunta. Esta figura puede aplicarse tanto a bienes muebles como inmuebles y puede presentar varias formas según las leyes y regulaciones locales.

**Se clasifica en;**

**Copropiedades voluntarias y forzosas:** nadie está obligado a permanecer en la indivisión, y en consecuencia no es válido el pacto por el cual los condueños se obligan permanentemente a permanecer en dicho estado.

**Copropiedades temporales y permanentes:** Toda copropiedad ordinariamente es temporal, como consecuencia de que es voluntaria.

**Copropiedades reglamentadas y no reglamentadas:** Las reglamentadas son aquellas formas especiales que han merecido una organización del legislador, tomando en cuenta ciertas características y conflictos que pueden presentarse, dada su naturaleza.

**Copropiedades sobre bienes determinados y sobre un patrimonio o universalidad:** Los herederos tienen una parte alícuota, con valor positivo y negativo, porque tienen una parte proporcional en el haber hereditario.

**DERECHOS  
REALES**

## DERECHOS REALES

### PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Es un tipo de copropiedad que se aplica principalmente a edificios o complejos residenciales donde los propietarios tienen derechos individuales sobre sus unidades y comparten la propiedad y el mantenimiento de las áreas comunes.

La propiedad en condominio presenta varias modalidades de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

**Por su estructura;**

1. condominio vertical
2. condominio horizontal
3. Condominio mixto

**Por su uso:**

1. Habitacional
2. Comercial o de servicios
3. Industrial
4. Mixtos

### USUFRUCTO

Es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar y disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni substancia. Puede recaer sobre toda clase de bienes, tanto muebles como inmuebles, corporales e incorporales.

**Modos de crear o constituir el usufructo:**

- Por contrato
- Por testamento
- Por acto unilateral
- Por ley
- Por prescripción

### DERECHOS DEL USUFRUCTUARIO

De acuerdo al Código Civil del estado de Chiapas, corresponde los siguientes derechos al usufructuario:

Art. 978.- El usufructuario tiene derecho de ejercitar todas las acciones y excepciones reales, personales o posesorias y de ser considerado como parte en todo litigio aunque sea seguido por el propietario siempre que en el se interese el usufructo.

Art. 979.- El usufructuario tiene derecho de percibir todos los frutos, sean naturales, industriales o civiles.

Art. 981.- Los frutos civiles pertenecen al usufructuario en proporción del tiempo que dure el usufructo, aun cuando no estén cobrados.

Art. 982.- Si el usufructo comprendiera cosas que se deteriorasen por el uso, el usufructuario tendrá derecho de servirse de ellas, empleándolas, según su destino y no estará obligado a restituirlas, al concluir el usufructo, sino en el estado en que se encuentren; pero tiene obligación de indemnizar al propietario del deterioro que hubieren sufrido por dolo o negligencia.

Art. 985.- El usufructuario de un monte disfruta de todos los productos que provengan de este, según su naturaleza

Art. 988.- El usufructuario podrá utilizar los viveros, sin perjuicio de su conservación y según las costumbres del lugar y lo dispuesto en las leyes respectivas.

**DERECHOS  
REALES**

**OBLIGACIONES  
DEL  
USUFRUCTUARIO**

1. Formular un inventario Haciendo tasar los muebles y el estado de los inmuebles y otorgar fianza para responder de que disfrutará de la cosa con moderación.
2. Obligación de destinar la cosa al uso convenido, o a falta de convenio, a aquel que por su naturaleza sea propio destinarla.
3. Dar noticia al propietario de toda perturbación apercibido de responder de los daños y perjuicios si no da dicho aviso.
4. Responder de las cargas usufructuarias.

**MODOS DE  
EXTINGUIRSE EL  
USUFRUCTO**

- Por muerte del usufructuario;
- b. Por el vencimiento del plazo que se establezca;
- c. Por el cumplimiento de la condición resolutoria que lo afecte;
- d. Por consolidación, reuniéndose en una persona las calidades de usufructuario y propietario; e. Por renuncia del usufructuario;
- f. Por pérdida de la cosa;
- g. Por prescripción;
- h. Por revocación del derecho del propietario constituyente cuando siendo su dominio revocable llega el tiempo de la revocación;
- Por no otorgarse la fianza en el usufructo a título gratuito.

**USO Y  
HABITACIÓN**

USO

Se refiere a la facultad de una persona para utilizar un bien, generalmente un inmueble, de manera que pueda aprovecharlo sin que sea necesario poseerlo en su totalidad. Este derecho permite a su titular utilizar el bien para satisfacer sus necesidades personales y de su familia, pero no otorga el derecho de arrendarlo ni de venderlo.

HABITACION

Es un derecho aún más limitado que el de uso. Consiste en la facultad de residir en una vivienda, sin que el titular tenga derechos sobre el bien fuera del uso habitacional.

# DERECHOS REALES

## SERVIDUMBRES

### CONCEPTO

Son gravámenes reales que se imponen en favor del dueño de un predio y a cargo de otro fondo propiedad de distinto dueño, para beneficio o mayor utilidad del primero.

### CLASIFICACION

**Servidumbres positivas;** permiten al titular de la servidumbre hacer algo sobre el predio sirviente. En otras palabras, confieren un derecho activo sobre el predio de otro.

**Servidumbres negativas;** aquellas que se ejercen sin ningún acto del dueño del predio dominante y también sin ningún acto del dueño del predio sirviente.

**Servidumbres urbanas;** aquellas que se imponen para provecho o comodidad de un edificio, de una construcción, independientemente de que estén en la ciudad o en el campo.

**Servidumbres rústicas;** aquellas que se constituyen para provecho o comodidad de un objeto agrícola, independientemente de que esté en la ciudad o en el campo.

**Servidumbres continuas;** las que su uso es o puede ser incesante, sin necesidad de acto del hombre.

**Servidumbres discontinuas;** aquellas para cuyo uso se requiere la intervención humana.

**Servidumbres legales;** son aquellas impuestas por la ley como consecuencia natural de la situación de los predios y tomando en cuenta un interés particular o colectivo.

**Servidumbres voluntarias;** son aquellas que se crean por contrato, por acto unilateral, por testamento o por prescripción.

## EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES

### Las servidumbres voluntarias se extinguen por:

1. Por reunirse en una misma persona la propiedad de ambos predios, dominante y sirviente; y no reviven por una nueva separación.
2. Por el no uso; cuando la servidumbre fuere continua y aparente, por el no uso de tres años, contados desde el día en que dejó de existir el signo aparente de la servidumbre.
3. Cuando los predios llegaren sin culpa del dueño del predio sirviente a tal estado que no pueda usarse la servidumbre.
4. Por la remisión gratuita u onerosa hecha por el dueño del predio dominante.
5. Cuando constituida en virtud de un derecho revocable se vence el plazo, se cumple la condición o sobreviene la circunstancia que debe poner término a aquel.

# DERECHOS REALES

## PRESCRIPCIÓN

La prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

**Prescripción positiva;** la liberación de obligaciones, lo pueden adquirir por todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes.

La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- En concepto de propietario
- Pacífica
- Continua
- Pública

**Prescripción negativa;** Liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento.

La prescripción negativa se verifica por el solo transcurso del tiempo fijado por la ley.

## SUSPENSIÓN E INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN

La suspensión de la prescripción implica que el plazo de prescripción se detiene temporalmente, y el tiempo no corre durante el período de suspensión. Una vez que cesa la causa de la suspensión, el plazo de prescripción continúa desde el punto en el que se detuvo.

Código Civil de Chiapas:

- Art. 1153.- la prescripción puede comenzar y correr contra cualquiera persona, salvo las siguientes restricciones.
- Art. 1154.- la prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido su tutela Conforme a las leyes. Los incapacitados tendrán derecho de exigir responsabilidad a sus tutores cuando por culpa de estos no se hubiere interrumpido la prescripción.
- Art. 1155.- la prescripción no puede comenzar ni correr.

# SUCESIONES

## SUCESIÓN HEREDITARIA

- Implica que una persona, el testador o de cujus, traspase a otra, heredero o legatario, su patrimonio.
- La herencia es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos los derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte.
- El testador puede disponer de sus bienes en todo, a título universal, o en parte, a título particular.
- El heredero no puede disponer ni enajenar de las cosas que forman la sucesión hereditaria sino hasta la muerte del testador y siempre que se haya hecho la partición y adjudicación de los bienes.

## SUCESIÓN MORTIS CAUSA

A la muerte del testador o de cujus estamos frente a la sucesión hereditaria, y puede hacerse sobre todos los bienes del testador o de cujus, a lo que se denomina herencia, o bien sobre bienes determinados, a lo que se llama legado.

## LA HERENCIA

Es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte.

A través de la sucesión el testador puede sustraer su herencia al régimen de la sesión ab intestato

La herencia plantea 3 problemas básicos;

- Apertura de la sucesión
- Delación de la herencia
- Adquisición de la herencia.

## SUCESIÓN TESTAMENTARIA

Es el proceso legal por el cual se distribuyen los bienes y derechos de una persona fallecida de acuerdo con las disposiciones establecidas en un testamento.

El testamento se define como un acto personalísimo revocable y libre, por el cual una persona capaz dispone de sus bienes y derechos y declara o cumple deberes para después de su muerte.

Según la literatura jurídica las principales características del testamento son;

- Es unilateral
- No receptible
- Esencialmente revocable



SUCESIONES

INSTITUCIÓN DEL HEREDERO

- Se refiere a la designación formal de una persona o entidad para recibir el patrimonio de una persona fallecida, conforme a lo estipulado en un testamento. Esta institución es esencial para garantizar que los bienes y derechos del difunto se distribuyan de acuerdo con sus deseos y las leyes aplicables.
- El testador debe designar al heredero nombrándolo por su nombre y apellido; con ello el C.C. establece un criterio de determinación. Si hubiere varios herederos que tuviesen el mismo nombre y apellido deben agregarse a estos nombres las circunstancias que permitan distinguir al que se quiere nombrar.
- El testador puede substituir una o más personas al heredero para el caso de que este último muera antes o simultáneamente con el testador, no acepte la herencia, o sea incapaz a la fecha de fallecimiento del de cujus.

FORMAS ORDINARIAS Y ESPECIALES DEL TESTAMENTO

TESTAMENTOS ORDINARIOS

- **Testamento público abierto;** es el que se otorga ante notario y tres testigos idóneos.
- **Testamento público cerrado;** se produce cuando el testador, sin revelar su última voluntad, declara que ésta se halla contenida en el pliego que presenta a las personas que han de autorizar el acto.
- **Testamento ológrafo;** es el escrito de puño y letra del testador; caracteriza también al testamento ológrafo la ausencia de personas extrañas como son los testigos y el notario.

TESTAMENTOS ESPECIALES

- Testamento privado;** El presupuesto necesario para el otorgamiento del testamento privado es que el testador se encuentre en inminente peligro de muerte.
- Testamento militar;** se adhiere a una larga tradición y admite el testamento militar; destaca al respecto una serie de formalidades para su otorgamiento.
- Testamento marítimo;** El ordenamiento civil establece una serie de formalidades para el otorgamiento de testamento en altamar abordo de navíos de la marina nacional, con la presencia del capitán del navío como máxima autoridad en el buque y representante de las autoridades mexicanas.
- Testamento hecho en país extranjero;** Los testamentos hechos en país extranjero producen sus efectos cuando hayan sido formulados de acuerdo con las leyes del país en que se otorgaron, y por la otra, los otorgados ante los cónsules mexicanos, La única especialidad en esta alternativa es la sustitución del notario y autoridad administrativa por el cónsul mexicano.

# SUCESIONES

## INVALIDEZ E INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO.

El testamento es un acto jurídico solemne; la voluntad del testador debe ser otorgada observando las formas y solemnidades prescritas por el C.C.

En cuanto a la invalidez del testamento, el Código Civil se dispone que los actos ejecutados en contra del tenor de las leyes prohibitivas o de interés público sean nulos, excepto en los casos en que la ley disponga lo contrario.

**Nulidad por incapacidad;** la incapacidad es una causa de invalidez que origina la nulidad relativa del contrato o del acto jurídico en general.

**Nulidad relativa;** la tesis que sostiene que el testamento hecho por un incapaz está afectado de nulidad relativa, se funda en que la acción es prescriptible.

**Nulidad absoluta;** la nulidad es absoluta porque la acción es imprescriptible cuanto porque el testamento no es susceptible de confirmación.

## EL LEGADO

### CONCEPTO

Es la transmisión de un bien específico y determinado a una persona a la que se llama legatario. Cuando no existan disposiciones específicas para los legatarios en el testamento, éstos se regirán por las mismas normas que hay para los herederos.

### CLASIFICACION

- Legado de cosa específica y determinada del testador.
- Legado de cosa ajena.
- Legado de una deuda.
- Legado genérico de liberación o perdón de una deuda.
- Legado de cosa mueble indeterminada.
- Legado de cosa inmueble indeterminada.
- Legado de especie.
- Legados en dinero.
- Legado de cosa o cantidad depositada en lugar designado.
- Legado de alimentos.
- Legado de educación.
- Legado de pensión económica.

SUCESIONES

SUCESIÓN LEGÍTIMA

CONCEPTO

Es una sucesión que se tramita por disposición de la ley y es supletoria de la testamentaria. Se presenta cuando el de cujus no ha otorgado testamento, cuando existe inobservancia de las formalidades de ley o tratándose de herederos que no pueden acceder al haber hereditario del de cujus.

DERECHO A HEREDAR EN ORDEN DE PRELACIÓN

- Los descendientes, cónyuges o concubinos.
- A falta de descendientes, los ascendientes, cónyuges o concubinos.
- A falta de los anteriores, los parientes colaterales hasta el cuarto grado
- A falta de éstos, la beneficencia pública.

SUCESIÓN DE LOS DESCENDIENTES

- Sólo hijos.
- Los hijos con cónyuge o concubina sobreviviente.
- Los hijos con descendientes de ulterior grado.
- Los descendientes de ulterior grado.
- Los hijos con ascendientes.
- Sólo el adoptado en forma plena y simple.
- Los descendientes, los padres y los adoptantes del adoptado en forma simple.

ALBACEAZGO E INTERVENCIÓN

CONCEPTO

El albacea es la persona nombrada por el autor de la herencia con objeto o fin de ejecutar y hacer cumplir su voluntad en los términos de su testamento. Será el encargado de custodiar los bienes del haber hereditario y hacer la distribución de los mismos entre los herederos o legatarios, conforme a la voluntad del testador.

FUNCION A EJERCER

El albacea debe demandar o ejercer todas las acciones que pertenezcan a la sucesión.

OBLIGACIONES

- Presentación del testamento dentro de los ocho días siguientes a la muerte del testador.
- El aseguramiento de los bienes de la herencia.
- La formación de inventarios; si no lo hiciere eficaz y eficientemente, será removido del encargo.
- La administración de los bienes y la rendición de cuentas con arreglo al cargo de albacea.
- El pago de las deudas mortuorias, hereditarias y testamentarias.
- La partición y adjudicación de los bienes a los herederos y legatarios. Representar a la sucesión en todos los juicios que deban promoverse en su nombre o que se promovieren contra ella.