

# Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo

Escuela Superior Huejutla





Área Académica: Lic. En Derecho

Tema: Unidad Iv: La Propiedad

Profesor: Lic. Esteban Flores Espitia.

Periodo: Junio-diciembre 2011.

Keywords: Real property rights in particular





## Tema: LA PROPIEDAD

Podemos decir que los derechos reales en particular se refieren a los derechos que tienen las personas sobre los bienes, tanto muebles como inmuebles.

### Abstract

We can say that property rights in particular relating to the rights that people have on the property, both movable and immovable.

Keywords: Derecho reales, bienes muebles e inmuebles





## DEFINICION Y EVOLUCION HISTORICA DE LA PROPIEDAD

**PROPIEDAD:** Es el derecho o facultad de gozar y disponer de una cosa con exclusión de lo ajeno arbitrio y de reclamar la devolución de ella si está en poder de otro. (Eduardo Pallares)

### DEFINICION DE PROPIEDAD (Diccionario de Pina Y Pina Vara)

Es el derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de tercero.





## **PROPIEDAD (Rojina Villegas):**

Esta 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.





## PROPIEDAD (Internet):

Derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de tercero.

La propiedad es el derecho que tiene uno de usar, gozar y disponer de una cosa de manera absoluta, con las Limitaciones y modalidades que marca la ley. De tal manera podemos decir que los elementos de la propiedad son:

IUS FRUENDI.- Significa el derecho de disfrutar.

IUS UTENDI.- Significa derecho de usar.

IUS DISPONENDI.- Derecho de disponer.

IUS ABUTEBDI.- Derecho de abusar.





## PRIMERA ETAPA

La propiedad en el derecho romano era considerada como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, para usar, disfrutar y disponer de una cosa.

En el derecho romano además de estas tres características se fijaron tres elementos los cuales son:

IUS UTENDI

IUS FRUENDI

IUS ABUTENDI.





## SEGUNDA ETAPA

Esta comprende desde Justiniano hasta el Código civil de francés de napoleón de 1804. En esta etapa los señores feudales no solo gozaban del derecho de propiedad en el derecho civil para usar, disfrutar y disponer de los bienes, sino que también tenían un imperio para mandar sobre las personas que estaban establecidas en aquellos lugares. El señor feudal se convertía en un órgano del estado y esta etapa llego hasta la revolución francesa en donde se dio el derecho de propiedades su aspecto civil desvinculado de toda influencia política.



De lo anterior tenemos que la propiedad no otorga imperio, soberanía o poder, que no conceda privilegios, sino que simplemente es un derecho real de carácter privado para usar y disponer de una cosa; es además la propiedad un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, como lo caracterizo el derecho romano.





## SEGUNDA ETAPA

En la declaración de los derechos del hombre se reconoce que la propiedad es un derecho natural que el hombre trae consigo al nacer.

En el Código de Napoleón se declara que el derecho de propiedad es absoluto para usar y disponer de una cosa y reconoce a los tres elementos clásicos: IUS UTENDI, IUS FRUENDI Y IUS ABUTENDI.

El Código de Napoleón y la declaración de los derechos del hombre tuvieron una marcada influencia de las legislaciones europeas y después en las latinoamericanas.





## TERCERA ETAPA

Abarca los Códigos de 1870 Y 1884:

El Código de 1870

Establece que la propiedad "es el derecho de gozar de disponer de una cosa sin más limitaciones que las que fijen las leyes". (Art. 827) .

El Código de 1884





Definió de la misma manera a la propiedad en su artículo 729. Estos códigos ya no son una reproducción del concepto Napoleónico, si no introducen una modificación esencial a la propiedad, adelantándose en cierta forma a las legislaciones del siglo pasado. También este Código (1883) establece su art. 730 que la propiedad es inviolable y que no puede ser atacada sino por utilidad pública y previa indemnización.

Es en este último artículo cuando encontramos la posibilidad de restringir la propiedad, cuando existe una razón de orden público que pueda llevar no solo la modificación, sino incluso la extinción total del derecho de propiedad mediante expropiación.

En el artículo 731 del Código Civil de 1884 estableció: que el propietario era dueño del suelo y subsuelo.





## CUARTA ETAPA

Comprende el derecho de propiedad en la actualidad.

Podemos decir que el derecho moderno tiene antecedente en las ideas de LEON DUGUIT en el artículo 27 constitucional y en el Código Civil de 1928.

Duguit considera que el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad.

Los derechos no pueden ser anteriores a la sociedad, ni sociológica ni jurídicamente, par que el derecho no concibe sino implicando una relación social, y no puede haber, por consiguiente, ese derecho absoluto antes de formar parte del grupo.

Para Duguit el derecho de propiedad es una función social y no un derecho subjetivo, absoluto, inviolable; anterior a la sociedad y al estado.





## LIMITACIONES DE LA LEY PARA DISPONER DE LA PROPIEDAD (ARTICULOS. 910 AL 915 C.C.E.H)

No pertenece al dueño del predio los minerales o sustancias mencionadas en el párrafo cuarto del artículo 27 constitucional ni las aguas que el párrafo quinto del mismo artículo dispone que son : de propiedad de la nación; en un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina , así también no es lícito ejercitar el derecho de propiedad para causar perjuicios a un tercero; además todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad y hacer o exigir el amojonamiento de la misma.

Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas, puentes fortalezas y edificios públicos.





## MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

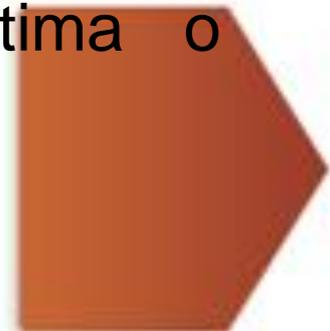
- Estos se clasifican de la siguiente manera:

**1.- POR ADQUISICIONES A TITULO UNIVERSAL.**

**2 .- ADQUISICIONES A TITULO PARTICULAR.**

### **ADQUISICIONES A TITULO UNIVERSAL**

Es aquella propiedad por el cual se transfiere el patrimonio, como universalidad jurídica, o sea, como conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo. Ejemplo: la herencia legítima o testamentaria.





**HERENCIA:** Es la sucesión de todos los bienes del difunto (cujus) y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte. (art.1262)

La herencia se difiere por la voluntad del testador o por disposición de la ley, siendo la primera testamentaria y la segunda legitima.





## DE LA CAPACIDAD PARA TESTAR

Artículo 1286 del Código Civil: Pueden testar todos aquellos a quienes la ley no prohíbe expresamente el ejercicio de ese derecho.

Art.1287.- están incapacitados para testar:

I. Los menores que no han cumplido los dieciséis años de edad. Ya sean hombres o mujeres.

II. Los que habitual o accidental mente no disfruten su cabal juicio.





## DE LA CAPACIDAD PARA HEREDAR

Artículo 1294 del Código Civil.-Toda persona, de cualquier edad que sea, tiene capacidad para heredar y no puede ser privada de ella de un modo absoluto; pero en relación a ciertas personas y a determinados bienes, pueden perderla por alguna de las siguientes causas:

***Falta de personalidad; Delito; Presunción de influencia contraria a la libertad del testador, o a la verdad o integridad del testamento; Falta de reciprocidad internacional; Utilidad pública; Renuncia o remoción de algún cargo conferido en el testamento.***





## ADQUISICIÓN A TÍTULO PARTICULAR

La forma habitual de transmisión a título particular es el contrato.

**CONTRATO:** Es la convención de voluntades entre dos más persona para crear, transferir, modificar o extinguir, derechos y obligaciones. Art. 1777. (Es el modo más común de adquirir la propiedad)

**CONVENIO:** Es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, únicamente obligaciones de acuerdo al art. 1776 código civil.

**CONVENIO:** es ponerse de acuerdo con alguien al respecto de algo, para lograr objetivos comunes.





- **ELEMENTOS DEL CONTRATO**

Estos elementos son tres clases:

**1.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA.**

**CONSENTIMIENTO:** Es el acuerdo de voluntades.

**OBJETO:** Debe existir en la naturaleza, debe de ser determinado en su especie y estar en comercio.





### **3.- ELEMENTOS DE EFICACIA:**

Es el elemento que la ley requiere para que un contrato ya existente ya con todos los elementos de validez. Pueda producir efectos jurídicos, bien en el propio patrimonio ajeno. Tal elemento es la legitimación, es el poder de ejercitar un derecho independientemente de ser o no titular.





## **a) ADQUISICION PRIMARIA Y DERIVADA**

Supone una transmisión de un patrimonio a otro. La cosa que ha tenido dueño. Ejemplo: contrato, herencia, la adjudicación.

## **b) ADQUISICIÓN PRIMITIVAS DERIVADAS**

Son aquellas en la cual la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona, el adquirente de la misma no la recibe de un titular anterior si no que ha permanecido sin dueño. Las formas primitivas de adquisición se presentan en la ocupación y en la aserción.





### **c) ADQUISICIÓN A TITULO ONEROSO Y A TITULO GRATUITO**

En la primera el adquirente paga un cierto valor, en dinero, bienes o servicios a cambio del bien que recibe. Ejemplo: Los contratos onerosos en los cuales se transmite el dominio de una cosa a cambio de una contraprestación (la compraventa, la permuta).





## **POR ADJUDICACION**

Esta puede ser por herencia o por remate en un juicio mercantil o en un juicio de alimentos.

La adjudicación es el acto judicial consiste en la atribución como propia a persona determinada de una cosa, mueble o inmueble como consecuencia de una subasta o partición hereditaria.





## **POR ACCESION**

Es otro medio de adquirir la propiedad mediante una extensión dominio. Todo aquello que se incorpore natural o artificialmente a una cosa principal pertenece al dueño de esta virtud del derecho de accesión; esto es por una unión o adjudicación de una cosa secundaria o a una principal. De tal forma surgen dos principios.

### **DERECHO DE ACCESIÓN:**

Esto es por una unión o adjudicación de una cosa secundaria a una principal. De tal forma que surgen 2 principios que son:





## **PRINCIPIOS DE LA ACCESION:**

Lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

Nadie puede enriquecerse sin causa a costa del otro.



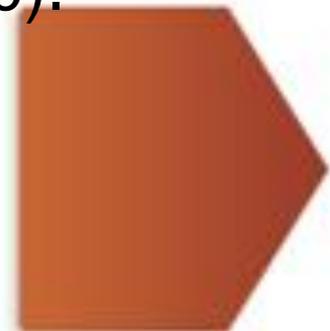


## **DEL DERECHO DE ACCESION EN EL CODIGO (Art. 958 al 1003 C.C.E.H).**

La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ella produce o se une o incorpore natural o artificialmente.

**En virtud del derecho de accesión pertenecen al propietario:**

**LOS FRUTOS NATURALES:** Son aquellos como las producciones espontaneas de la tierra las crías y de mas productos de animales (art.960).





## **DEL DERECHO DE ACCESION EN EL CODIGO (Art. 958 al 1003 C.C.E.H).**

La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ella produce o se une o incorpore natural o artificialmente.

**En virtud del derecho de accesión pertenecen al propietario:**

**LOS FRUTOS NATURALES:** Son aquellos como las producciones espontaneas de la tierra las crías y de mas productos de animales (art.960).





## FORMAS DE ACCESION:

### LOS NATURALES SE DIVIDEN EN:

- ✓ ALUVION
- ✓ ALVUSION
- ✓ NACIMIENTO DE UNA ISLA
- ✓ MUTACION DEL CAUSE DE UN RIO.





## LOS ARTIFICIALES SE DIVIDEN EN:

- ✓ INMUEBLES (PRINCIPAL)
- ✓ MUEBLES (ACCESORIOS)
- ✓ PLANTACION
- ✓ SIEMBRA





### **ALUVION:**

Es el acrecentamiento natural que sufren los predios colindantes a las riveras de los ríos, por el depósito paulatino de materiales que la corriente va formando en las riveras de los ríos. (art980 C.C.E.H).

### **AVULSION:**

Se presenta cuando la corriente logra desprender una fracción reconocible de terreno y la lleva a un predio inferior o a la ribera opuesta, o cuando arranca arboles o cosas. (Art.982-983 C.C.E.H)



## **NACIMIENTO DE UNA ISLA:**

Esta se forma por el depósito que se hace en el cauce del río, de materiales que constituyen una fracción de terreno rodeada de agua cuando la corriente arranca una fracción de terreno de un predio y se sitúa en el medio del cauce, y cuando se abre la corriente del río en dos brazos o ramales, y se quede una porción de tierra rodeada de agua.





## MUTACION DE CAUSE:

Es preciso distinguir si la corriente es nacional o de propiedad particular. Si es de la nación en el cauce abandonado sigue siendo propiedad de la nación y el que se ocupe también lo será.

Si es de propiedad de particular el cauce abandonado pertenecerá al dueño del predio y puede ejercer el dominio sobre las aguas que estén dentro de su predio.





## LA OCUPACION Y SUS MODALIDADES

**LA OCUPACIÓN:** Se define como la aprehensión de las cosas que no tienen dueño o cuyo dueño se ignore.

Planiol y Ripert: Consideran que la ocupación es un modo de conseguir las cosas que no pertenecen





## REQUISITOS PARA LA OCUPACIÓN.

El sujeto. Tiene que tener la intención de adquirir la propiedad y la capacidad de consentir.

El objeto. Se debe de tratar de cosas apropiables por su naturaleza y que carezca de dueño conocido.

El acto: Debe haber toma de posesión de la cosa.

- 





## **LA OCUPACIÓN SE CLASIFICA EN.**

Ocupación de bienes muebles, ocupación de bienes inmuebles y ocupación de bienes semovientes. En México según la ley se da la ocupación en bienes muebles y semovientes.

## **MODALIDADES DE LA OCUPACION.**

En nuestro Código presentan las siguientes modalidades: art.926-946.C.C.E.H.





### **a). - APROPIACION DE ANIMALES.**

El Código Civil dispone que se pueden apropiar los animales de caza; los animales bravíos que perjudiquen plantaciones. A las aves domesticas que perjudiquen las siembras o frutos pendientes, o a las especies susceptibles de pesca, enjambres de abejas y animales feroces.

### **b). - EL DERECHO DE CAZA.**

Se encuentra regulado por las disposiciones del Código Civil (art. 926,928-946. c.c.) Y por la Ley Federal de caza. Dic. - 1951. El cazador se hace dueño del animal que caza por el acto de apoderarse de él.





## **LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA ADQUISITIVA. (Art. 1210-1225. C.C.E.H)**

Es un medio de adquirir los bienes y de librarse de obligaciones por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

Los requisitos para que se consuma la prescripción positiva los señala expresamente el art.1226de código civil.

La posesión necesaria para prescribir debe ser:

**En concepto de propietario / Pacífica / Continua / Pública.**





### **ALUVION:**

- Es el acrecentamiento natural que sufren los predios colindantes a las riveras de los ríos, por el depósito paulatino de materiales que la corriente va formando en las riveras de los ríos. (art980 C.C.E.H).

### **AVULSION:**

- Se presenta cuando la corriente logra desprender una fracción reconocible de terreno y la lleva a un predio inferior o a la ribera opuesta, o cuando arranca arboles o cosas. (Art.982-983 C.C.E.H)





- Los requisitos se consideran esenciales y a falta de alguno de ellos impide los efectos prescriptivos de la posesión.
- El Código señala los plazos distintos para prescripción adquisitiva, según sean los bienes. El art. 1227 C.C.E.H, los bienes inmuebles se prescriben:
  - a). En cinco años, es poseedor en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua, y públicamente.





- b). En cinco años cuando los inmuebles hayan sido objeto de prescripción de posesión
- c). En diez años, cuando se posee de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.
- d). Se aumentará una tercera parte de lo señalado en los inicios de a) y b), si se demuestra, para quien tenga interés jurídicos, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído.
- Art.1228: Los bienes inmuebles prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente en cinco años cuando exista la mala fe.



## MODOS DE EXTINGUIRSE LA PROPIEDAD.

- **VOLUNTARIOS.-** Es cuando se transfiere la propiedad por cualquiera de los actos jurídicos susceptibles de producir ese efecto (venta, donación, abandono de la cosa o renuncia del derecho, etc.)
- **INVOLUNTARIOS.-** Se pierde el derecho de propiedad por la expropiación por causa de utilidad pública; por confiscación, por la revocación de las donaciones, por cambio de curso de los ríos, por la destrucción de la cosa, etc.





- **ACCION REVINDICATORIA.**

- Es el medio jurídico para poder obtener la restitución de una cosa que nos pertenece y se encuentra en poder de otra persona, como la garantía misma en la efectividad del derecho citado.
- Art. 4 c p. c, define la acción reivindicatoria: "La acción reivindicatoria compete a quien no esta en posesión de la cosa, la cual tiene la propiedad, y sus efectos será declarar que el actor tiene el dominio sobre ella y se le entregue real y jurídicamente con los frutos y acciones."





- **Elementos de la acción reivindicatoria;**
  - ✓ Tener la propiedad de una cosa.
  - ✓ Haber perdido la posesión de la misma.
  - ✓ Estar la cosa en poder del demandado.
  - ✓ Identificar el bien de que se trate.





## Bibliografía-

- 1.- Compendio de derecho civil. De Rafael Regina Villegas. Editorial Porrúa.
- 2.- Derecho civil. De Rafael de Pina. Editorial Porrúa.
- 3.- Código Civil. Vigente para el estado de Hidalgo.

