



## **I.- BIENES Y DERECHOS REALES**

**BIEN** es todo aquello que ofrece o da utilidad al hombre. El concepto jurídico es el siguiente:

➡ **Sentido amplio**, BIEN es todo aquello merecedor de protección por parte del sistema jurídico; ejemplo: la vida, salud, familia, patrimonio, etc.

➡ **Sentido patrimonial**, BIEN es todo aquello susceptible de apropiación particular.

### **CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES.**

#### **✚ CORPÓREOS O INCORPÓREOS:**

**Bienes Corpóreos o Corporales**, son aquellos que ocupan un lugar en el espacio y pueden ser percibidos por nuestros sentidos.

**Bienes Incorpóreos o Incorporales**, son aquellos que no ocupan un lugar en el espacio, ni pueden ser percibidos por nuestros sentidos y son creación de la inteligencia humana.

#### **✚ MUEBLES E INMUEBLES:**

**Bienes Muebles**, son aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya sea por sí mismos o por una fuerza exterior, así como los derechos y acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles por acción personal y aquellos cuyo destino sea, al ser separados de un inmueble, adquirir el carácter de muebles.

**Bienes Inmuebles**, son los que no pueden trasladarse de un lugar a otro, así como los derechos reales sobre inmuebles y aquellos que, siendo muebles por su naturaleza, son considerados inmuebles por el destino que de ellos se hace.

#### **✚ PARTICULARES Y DEL PODER PÚBLICO:**

**Bienes Propiedad de los Particulares**, son todas las cosas cuyo dominio pertenece a los particulares y de las que no puede aprovecharse ningún otro sin consentimiento del dueño o autorización de la Ley.

**Bienes del Dominio del Poder Público**, son todos los que pertenecen a la Federación, Distrito Federal, Estados o Municipios; estos **se dividen** en aquellos de USO COMÚN, los DESTINADOS AL SERVICIO PÚBLICO, y los BIENES PROPIOS.

#### **✚ ENAJENABLES E INALIENABLES:**

**Bienes Enajenables**, son aquellos susceptibles de ser transmitidos, por regla general todos los bienes pueden ser transmitidos.

**Bienes Inalienables**, son todos los que no pueden ser transmitidos y solamente la ley les puede dar este carácter.



✚ **FUNGIBLES Y NO FUNGIBLES:**

**Bienes Fungibles**, son aquellos que pueden ser substituidos por otros del mismo género, calidad y cantidad, teniendo igual poder liberatorio.

**Bienes no Fungibles**, son aquellos que tienen una individualidad propia, por lo que no pueden ser substituidos por otros.

✚ **CONSUMIBLES Y NO CONSUMIBLES:**

**Bienes Consumibles**, son aquellos que no puede uno servirse en su uso natural sin que se agoten.

**Bienes no Consumibles**, son aquellos que permiten un uso prolongado.

✚ **DIVISIBLES E INDIVISIBLES:**

**Bienes Divisibles**, son aquellos que pueden ser reducidos en partes, sin que por ello se altere sensiblemente su forma, esencia o valor.

**Bienes Indivisibles**, son aquellos que no pueden ser partidos física o intelectualmente en porciones distintas, de tal manera que cada parte forme un todo independiente de los demás.

✚ **PRESENTES Y FUTUROS:**

**Bienes Presentes**, son aquellos que tienen una existencia actual.

**Bienes futuros**, son aquellos que no existiendo en la actualidad, es probable que lleguen a existir.

✚ **PRINCIPALES Y ACCESORIOS:**

**Bienes Principales**, son aquellos que tienen una existencia propia e independiente.

**Bienes Accesorios**, son aquellos que requieren de otro bien principal para existir.

✚ **DE DUEÑO CIERTO Y CONOCIDO, MOSTRENCOS Y VACANTES:**

**Bienes de Dueño Certo y Conocido**, son aquellos cuyo propietario se encuentra plenamente identificado.

**Bienes Mostrencos**, son aquellos muebles que nunca han tenido dueño o bien habiéndolo tenido se ignora quién es actualmente.

**Bienes Vacantes**, son aquellos inmuebles cuyo dueño se ignora



---

---

**DERECHO CIVIL III**  
**BIENES, DERECHOS REALES y EFECTOS DE LAS OBLIGACIONES**  
**YESENIA ONICE ORTEGA ACOSTA**

---

---

**DERECHOS REALES**, es el poder jurídico que un sujeto ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien que le permite su aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico y es además oponible a terceros.

El Derecho Real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real.

**CARACTERÍSTICAS DE LOS DERECHOS REALES:**

📌 **Es un derecho absoluto:** es decir no reconoce límites. Hoy día se reconocen más límites a favor de la sociedad

📌 **Es de contenido patrimonial:** solo importa aquello que sea susceptible de valoración económica. Los derechos reales conjuntamente con los derechos de créditos e intelectuales constituyen los derechos patrimoniales en nuestra legislación.

📌 Es un vínculo entre una persona y una cosa, y sólo a nivel subsidiario es un vínculo entre dos personas.

📌 Es una relación inmediata, pues el uso y goce de las cosas es de manera directa sin necesidad de ningún acto de terceros.

📌 Se ejerce contra todos.

📌 Se rigen por el principio de legalidad, pues solo existen aquellos derechos reales creados por la ley.

**Derechos reales según nuestro Código Civil:** la Propiedad, el Usufructo, Uso, Habitación, Servidumbres, Hipoteca, y la Prenda.



## II.- TEORÍAS DEL PATRIMONIO

La palabra **PATRIMONIO** proviene del latín Patrimonium, significa los bienes que el hijo tiene, heredados de su padre y abuelos. Se define como el conjunto de los derechos y compromisos de una persona, apreciables en dinero.

Existen teorías que explican el patrimonio, como a continuación se describe:

TEORÍAS DEL PATRIMONIO	AUTORES	POSTULADOS O PRINCIPIOS
Clásica o de personalidad.	Aubry, Rau	1) Solamente las personas pueden tener patrimonio, pues solamente ellas tienen aptitud para poseer bienes, tener derechos de créditos y contraer obligaciones; 2) Toda persona necesariamente tiene un patrimonio; 3) Toda persona no tiene más que un patrimonio; 4) El patrimonio es inseparable de la persona.
Teoría Moderna o del Patrimonio Afectación.	Rafael Rojina Villegas.	"El conjunto de bienes y deudas inseparablemente ligados porque todos ellos se encuentran afectados a un fin económico". Para que exista patrimonio afectación deben producirse los siguientes requisitos: a) Que exista un conjunto de bienes derechos y obligaciones destinados a la realización de un fin; b) Que este fin sea de naturaleza jurídico-económica; c) Que el derecho organice con fisonomía propia y por consiguiente con autonomía todas las relaciones jurídicas activas y pasivas de acreedores y deudores en función de aquella masa independiente de bienes derechos y obligaciones.



### **III.- CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES Y PERSONALES**

#### **CARACTERÍSTICAS DE LOS DERECHOS REALES; LOS MÁS IMPORTANTES SE CLASIFICAN EN TRES CLASES:**

◆ **DERECHOS REALES PLENOS**: que es la propiedad o dominio. Cuyas características son:

**a) plenitud de contenido**: es el más amplio poder que en potencia y acto se puede tener sobre una cosa.

**b) autosuficiencia**: se justifica por sí misma, a diferencia de los demás derechos reales que recaen sobre cosa ajena.

◆ **DERECHOS REALES PROVISIONALES**: Posesión.- Es un poder que se concede sobre cosa ajena y que si colisiona con otro más fuerte decae.

◆ **DERECHOS REALES LIMITADOS**: Los demás.- Estos derechos reales a su vez se subdividen en otras tres categorías:

1. De goce o disfrute, recaen sobre el calor en uso de la cosa (usufructo, uso, habitación)

2. De garantía, recaen sobre el valor en cambio de la cosa (hipoteca, prenda, anticresis)

3. De adquisición, atribuyen una preferencia (tanteo, retracto)

Estos derechos reales son limitados porque tienen una esfera de actuaciones menores que el derecho de propiedad, limitativas del derecho de propiedad y recaen sobre cosa ajena.

#### **CARACTERÍSTICAS DE LOS DERECHOS PERSONALES**

1. Los derechos personales son innumerables, ya que las partes pueden crear las relaciones que estimen convenientes a través del principio de la autonomía de la voluntad, con la única limitación que actúen en derecho.

2. Tienen un carácter relativo, ya que solo se pueden exigir respecto de las personas que han contraído obligaciones correlativas.

3. La intervención de tres elementos: acreedor, deudor y prestación.

4. Otorgan las acciones personales, que son aquellas por medio de las cuales el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación al deudor.



#### **IV.- DIFERENCIA ENTRE BIENES Y COSAS**

Una doctrina bastante divulgada, entiende que entre las cosas y los bienes existe una relación de género a especie: **BIENES** son las *COSAS* que, *prestando una utilidad para el hombre, son susceptibles de apropiación*. Por lo tanto, **TODOS LOS BIENES SON COSAS, PERO NO TODAS LAS COSAS SON BIENES**. En tal sentido, Kiverstein, siguiendo a Alessandri, enfatiza que aquello que caracteriza a los bienes es la circunstancia de poder ser objeto de propiedad privada, y no el hecho de producir utilidad al hombre, pues hay cosas como el aire o la alta mar, que producen una gran utilidad y que, no obstante ello, no son bienes, por no poder ser objeto de apropiación por los particulares.

La diferencia entre ambas consiste en que las cosas son aquellas que ocupan un lugar en el espacio de manera libre y sin dueño; mientras que los bienes son el conjunto de cosas que han perdido su libertad, porque han sido apropiadas.



## **V.- PROPIEDAD**

### **1. CONCEPTO ROMANO**

DERECHO REAL X EXCELENCIA; de acuerdo con Eugene Petit en su obra Tratado Elemental del Derecho Romano, Primera parte De los Derechos Reales, los jurisconsultos romanos no definen el derecho de propiedad debido a su sencillez y extensión, pues es el derecho más completo que pueda tener sobre una cosa corporal. Se limitaron a estudiar los diversos beneficios de la propiedad, mismo que detallo a continuación:

■ **USO** (Jus utendi o usus), es la facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir fuera de sus frutos.

■ **FRUTO** (Jus fruendi o fructus), derecho de recoger los productos.

■ **ABUSO** (Jus abutendi o abusus), el poder de consumir las cosas, y por extensión, disponer de ellas de manera definitiva, destruyéndola o enajenándola.

◆ **FUNDAMENTOS FILOSÓFICO:** La noción del derecho de propiedad es “**DAR A CADA QUIEN LO QUE ES SUYO**”, aplicado por los juristas en todos los campos o áreas del Derecho; Sin embargo en los juicios de amparo en la actualidad es criticado por la complicidad de su mecanismo para impartir justicia y lo adecuado de sus minucias (insignificancias) formalistas para dejar de dar a cada quien lo suyo.

◆ **EL DERECHO DE PROPIEDAD ES UNA GARANTÍA CONSTITUCIONAL:** En México todas las revoluciones y los intentos de estructuración sociopolítica han girado en torno a la posesión y beneficio de la tierra.

◆ **ROJINA VILLEGAS:** derecho real por el cual una cosa se encuentra sometida al poder jurídico de una persona, en forma directa, exclusiva y perpetua, para que ésta pueda retirar todas las ventajas económicas que la cosa sea susceptible de prestarle, siendo este derecho oponible a todo el mundo.

◆ **DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ:** es el poder jurídico que un sujeto ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa y con exclusión de terceros, que le permite su aprovechamiento total en sentido jurídico porque le permite usarla, disfrutarla y disponer de ella sin más limitaciones y modalidades que las establecidas por la ley.

### **2. CÓDIGO CIVIL ACTUAL**

**Artículo 821 de nuestro Código Civil para el Estado de Baja California.**

“El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes”.



### **3. MODO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD**

Por modo de adquirir la propiedad se entienden aquellos hechos y actos jurídicos que determinan que una persona obtenga el derecho de propiedad de una cosa, esto se convierte en titular; en un sentido más estricto se entiende uno de los actos necesarios para adquirir la propiedad, que debe completarse con el título, dando lugar a la teoría del título y del modo.

#### **CLASIFICACIÓN DE LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO DE LA PROPIEDAD:**

**1° La adquisición originaria:** se produce cuando el derecho de propiedad se obtiene por una persona sin relación jurídica alguna con titular anterior, bien porque la cosa carezca de dueño (la ocupación) o porque aun existiendo titular la adquisición no trae causa en el mismo (usucapión);

**2° La adquisición derivativa:** se produce cuando la adquisición de la propiedad trae causa en un titular anterior, derivada de una relación jurídica con él, a su vez, cuando la teoría de los modos de adquirir se aplican a los demás derechos reales, surge una distinción:

- **Adquisición derivativa traslativa:** cuando el derecho que se adquiere es el mismo que tenía el titular anterior;
- **Adquisición derivativa constitutiva:** si el derecho que se adquiere nace del que tiene el titular anterior (derecho matriz), pero es un derecho distinto (derecho filial);

**3° Adquisiciones a título universal:** aquella por lo cual se transfiere el patrimonio, como universal jurídica, ósea como conjunto de derecho y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo.

**4° Adquisiciones a título personal:** únicamente se transfiere parte del patrimonio.

**5° Adquisición a título oneroso:** el adquirente paga un cierto valor en dinero, bienes o servicios, a cambio del bien que recibe, y como ejemplo tenemos los contratos onerosos: la compraventa, la permuta, la sociedad, en los cuales se transmite el dominio de un caso a cambio de una contraprestación.

**6° Adquisición a título gratuito:** Donación, Herencia, etc.

**7°** Además de estas formas de transmisiones en atención a su naturaleza, puede hacerse otra clasificación en razón de la causa, distinguiendo de transmisiones por **acto entre vivos y por causa de muerte:**





## DERECHO CIVIL III

### BIENES, DERECHOS REALES y EFECTOS DE LAS OBLIGACIONES

YESENIA ONICE ORTEGA ACOSTA

➡ **CONTRATO:** es el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transmitir derechos u obligaciones, ejemplo la compraventa, la permuta, y la donación;

➡ **HERENCIA:** testamentaria e intestamentaria;

➡ **OCUPACION O ADQUISICION:** forma de adquirir una cosa que a nadie le pertenece, por una toma de posesión, con intención de convertirse en propietario de la misma. La ocupación de bienes inmuebles no existe. El estado tiene derecho de ocupación de las cosas perdidas o abandonadas (mostrencos), pero no la tienen los particulares. Adquisición de tesoro, caza o pesca, captura de aguas. Respecto al tesoro, pertenece a su descubridor, y si se descubre en propiedad ajena, se divide en una mitad para el que lo halle y otra mitad para el dueño de la propiedad.

➡ **PRESCRIPCIÓN O USUCAPION:** es adquirir una cosa por una posesión prolongada, por un tiempo determinado. Se requieren cinco años cuando se poseen de buena fe, pacífica, continua y públicamente y diez años cuando se poseen de mala fe (bienes inmuebles). Tres años los poseídos de buena fe y cinco años, cuando sea de mala fe (bienes muebles). Se da por virtud de ejercer posesión pacífica, pública y continua; por tiempo señalado en la ley y con justo título.

➡ **ADJUDICACION:** x declaración de un juez (herencia) y x vía judicial de bienes en remate.

➡ **ACCESIÓN:** La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente. El propietario tiene este derecho sobre:

**1) FRUTOS:** son las manifestaciones periódicas y continuas, en las que se encuentran los **Frutos civiles**, aquellos que el derecho civil crea de una cosa, en la renta de una casa, el importe recibido de la renta es el fruto; **Frutos naturales**, manifestación natural que produce la cosa, ejemplo los árboles de limones, el limón que da el árbol es el fruto natural; y los **Frutos industriales**, son los que producen un establecimiento, ganancias, etc. Por ejemplo en una embotelladora e vino, se da el fruto industrial.

**2) ACCESIÓN DE INMUEBLE A INMUEBLE:** es la accesión natural cuya clasificación se da por **Aluvión**, consiste en el depósito de sedimentos, partículas que se adhieren a la riberia de un río y hacen una extensión de la propiedad, este fenómeno se da de forma lenta, progresiva, insensible y gradual; **Avulsión**, desprendimiento violento de una riberia y va a dar esta a otro predio, esta parte desprendida sigue siendo del propietario donde estaba antiguamente, pero debe reclamarla dentro del periodo de dos años, de lo contrario pierde la propiedad; **Mutación del cauce de un río**, por causas naturales, es el cambio definitivo en el curso de una corriente de agua, el predio que se deje al descubierto por este cambio de cauce pertenece al propietario original del predio; **Nacimiento de una isla**, nacimiento de extensión de tierra de entre ríos o lagunas, también se da cuando se desprende una parte de un predio y esta queda en forma de isla, la nueva isla pertenece al propietario donde la isla estaba originalmente si se reclama en el periodo de dos años.



**3) ACCESIÓN DE MUEBLE A INMUEBLE:** se trata de aquellas accesiones que se dan de forma artificial, entre las cuales se encuentra la **Edificación, plantación y siembra**.

**4) ACCESIÓN BIENES INMUEBLES:** se determinan por medio de la **Incorporación**, las cosas muebles que se unen no pueden separarse sin que se destruyan; **Especificación**, el hombre le da forma a una cosa convirtiéndola en otra cosa distinta, por ejemplo un pintor con un lienzo, pinceles y pinturas, al utilizarlas en conjunto las convierte en una obra de arte; **Confusión**, se da solo entre líquidos, cuando dos o más líquidos se unen y forman uno solo y no se pueden separar; **Mezcla**, se da entre sólidos.

#### **4.- SU 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 (que no son realmente verdaderas servidumbres) y de las prohibiciones de adquirir y adquisición condicionada. No se puede realizar construcciones si afectan otras propiedades, menos si están cerca de las paredes ajenas, cloacas, hornos, establos, etc.; Ni construir ventanas que dañen la intimidad de las propiedades continuas; así como No se podrán plantar árboles, palmas, etc. Si estas reflejan un peligro o probable daño para otras propiedades (bardas, banquetas, pisos). El disfrute de la propiedad lleva como complemento el derecho del propietario de deslinde y alojamiento; de cerrarla y cercarla; de pedir que se arranqué los árboles plantados a menor distancia de dos metros de la línea divisoria de los predios, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro si es de arbustos o árboles pequeños.



## **VI.- COPROPIEDAD**

### **1. CONCEPTOS**

**COPROPIEDAD.** Espín Cánovas establece que existe la factibilidad de que ciertos derechos pertenezcan a varios sujetos dando lugar a lo que se conoce como comunidad de derechos; cuando esta comunidad está referida de manera particular, al derecho de propiedad surge lo que se conoce como copropiedad o condominio.

**Artículo 926 del código civil para el Estado de Baja California:** “Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen proindiviso a varias personas”.

Cada una de esas personas tiene derecho completo y absoluto sobre una parte alícuota de la cosa común; se puede disponer de la parte con el objeto de enajenarla, arrendarla, etc.

La parte alícuota es una fracción ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción; Por ejemplo, dos personas tienen copropiedad sobre una cosa por partes iguales. La parte alícuota representa la mitad; pero no desde el punto de vista material, pues esto haría cesar la copropiedad y daría lugar a que la cosa quedase dividida perteneciendo exclusivamente, en cada una de sus mitades a los copropietarios.

### **2. MODO DE ADQUIRIRLA**

Los actos de administración de la copropiedad se llevarán a cabo por la mayoría de las personas y de intereses; todo acto de disposición solo es válido si se efectúa con el consentimiento unánime de todos los copropietarios.

### **3. SU EXTENSIÓN Y LIMITES**

**Derechos,** de uso y disfrute de la cosa común en su totalidad, participar en los beneficios de parte proporcional, plena propiedad de su parte alícuota, llegado el momento de venta de la parte alícuota de un copropietario los demás tendrán el mismo derecho en igualdad y condiciones en la enajenación. **Obligaciones,** participar en las cargas y en los gastos de conservación de la cosa.

### **4. SUS FORMAS: FORZOSA O VOLUNTARIA**

➤ **Forzosa:** son aquellas en que por su naturaleza de las cosas existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta

➤ **Voluntaria:** Proceden de acuerdo a las voluntades.



## **VII.- USUFRUCTO**

**RAFAEL DE PINA** Define el usufructo, como el derecho de disfrutar de las utilidades de una cosa ajena con la obligación de restituir, en su momento oportuno, bien la cosa misma, bien su equivalencia en otra o en dinero, según sea no consumible o consumible.

**JAVIER TAPIA RAMÍREZ**, en su obra **BIENES**, en su capítulo VI, **DERECHOS REALES DE USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN**, define etimológicamente al **Usufructo**, que proviene de los vocablos latinos *usu* y *fructus* (usar y disfrutar); en un derecho real temporal, “una desmembración de la propiedad” por naturaleza vitalicio (dura mientras viva el usufructuario), para usar, disfrutar, aprovechar todos los frutos de los bienes que son propiedad de otra persona, pero sin alterar la sustancia de dichos bienes, salvo que se autorice otra cosa.

### **CLASES DE USUFRUCTO**

1. El usufructo puede ser **simple**, cuando lo disfruta sólo una persona, o múltiple cuando son varias, al mismo tiempo o sucesivamente.
2. En razón del bien usufructuado se entiende por **propio** aquel que recae sobre bienes inmuebles o no consumibles, e **impropio** aquel que lo hace sobre bienes consumibles.
3. Se llama **parcial** cuando afecta sólo a una parte del bien, y total cuando afecta al bien completo.
4. Finalmente, se diferencia, dependiendo de su origen, entre **usufructo legal**, que es aquel que la ley impone (como los que concede al cónyuge viudo sobre algunos bienes del premuerto), y el **voluntario**, en virtud de un contrato bilateral o por un acto de última voluntad (testamento).



### **VIII.- USO**

**Concepto:** *latín usum*, **Acción y efecto de usar**; posibilidad, capacidad para usar algo; modo de emplear, de utilizar algo; empleo continuado y habitual de una cosa.

Usar: utilizar, hacer servir una cosa para algo; valerse de una cosa, sacar provecho de ella. (Diccionario Enciclopédico Larousse, Pág. 727, México, D. F., 2006).

RAFAEL DE PINA, en su obra DERECHO CIVIL MEXICANO, en su capítulo VII, desarrolla el tema de USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN, menciona que estos derechos son de naturaleza análoga, entre los cuales no se puede señalar una distinción esencial.

Algunos tratadistas, dicen que el derecho de uso no es más que un usufructo restringido, Derecho a percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente. Y el derecho de habitación, a su vez, una forma particular de uso. Sin embargo lo caracteriza la facultad de disfrute de cosa ajena.

Definición de Uso: Es un derecho real temporal por naturaleza vitalicia para usar de los bienes ajenos sin alterar su forma y substancia y de carácter intransmisible.



### **IX.- HABITACIÓN**

Tanto el uso como la habitación son Derechos reales y también desmembraciones del Derecho de Propiedad, al igual que el usufructo pero de menor extensión y complejidad que éste.

Definición de Habitación: Es el derecho de uso sobre una finca urbana para habitar gratuita ente algunas piezas de una casa.



## **X.- SERVIDUMBRE**

Las servidumbres constituyen una carga o gravamen que consiste a veces en conferir a un tercero el derecho de realizar actos de uso en la finca, otros en privar parcialmente al propietario del ejercicio de ese derecho. Al predio que presta la servidumbre se le denomina sirviente y al predio que se beneficia de ello dominante.

**Naturaleza Jurídica:** La mayoría de autores concluyen y participan de la teoría que indica que la servidumbre es un derecho real de goce, al igual que el usufructo, uso y habitación.

**Constitución de las servidumbres:** a) Que los predios actualmente separados hayan pertenecido anteriormente a un mismo propietario; b) La existencia de un estado de hecho aparente; c) Que el estado de hecho haya sido obra del propietario común.

### **Clasificación de las servidumbres por su contenido: Positivas y Negativas.**

■ **Positivas:** las que confieren a otro propietario una porción de las ventajas resultantes de la propiedad del predio.

■ **Negativas:** Son las que impiden los derechos del predio sirviente privándole parcialmente del uso de su bien o impidiéndole el ejercicio de un derecho unido a su título de propietario.

**Caracteres de las servidumbres:** a) Inseparabilidad; b) Indivisibilidad; c) Perpetuidad.



## **XI.- POSESIÓN**

En su acepción estricta, la posesión es una situación jurídicamente tutelada, por cuya virtud una persona tiene una cosa o ejercita un derecho, de tal forma que actúa sobre los mismos como si fuera su titular verdadero. La posesión no requiere una permanente inmediatez física.

Para Guillermo Borda: "Poseer es tener una cosa en su poder, usarla, gozarla y aprovecharla".

La definición clásica de la posesión era: "Una relación de hecho con la cosa que llevaba consigo su dominación real y efectiva, unida a la intención de tener la cosa como propia".

**Elementos de la posesión:** Una de las cuestiones clásicas del derecho civil es la controversia en torno a la naturaleza y elementos de la posesión. Tradicionalmente se han reconocido dos elementos en la posesión uno objetivo llamado corpus y otro subjetivo llamado animus.

**Corpus:** El corpus comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva.

**Animus:** Es el que constituye el segundo elemento de la posesión y es de carácter psicológico y consiste en ejercer los actos materiales de la detentación con la intención de conducirse como propietario a título de dominio.

**Naturaleza Jurídica de la Posesión:** Desde el momento en que existe una relación material consciente y querida del hombre sobre una cosa, o por una cosa, el Derecho empieza a protegerla, por medio de las diversas y diferentes leyes que se establecieron para defender al poseedor. En este momento, estamos pues, frente a una situación de derecho. Ihering y otros varios tratadistas así lo consideran, ya que ellos afirman "siempre que existe un interés tutelado jurídicamente, existe un derecho". De acuerdo con la más reciente doctrina, se nos indica que la posesión, no es un simple hecho, no es sólo una relación material, sino que también es un derecho.

**Consecuencias jurídicas de la posesión:** a) El derecho del poseedor a los frutos; b) el derecho del poseedor para el reintegro de las mejoras y gastos causados; c) La responsabilidad del poseedor por los deterioros sufridos en la cosa.





## **XII.- POSIBILIDAD DE PRESCRIBIR LOS BIENES**

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

La adquisición de bienes por el simple transcurso del tiempo y la inactividad del dueño, se llama prescripción positiva o usucapión.

### **Características de la posesión para usucapión:**

La posesión para ser apta para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

✘ En concepto de **propietario** significa que el poseedor debe tener el ánimo de conducirse como dueño del bien (animus domini), por lo que la posesión derivada y subordinada no es suficiente para prescribir.

✘ La posesión **pacífica** es aquella que se obtiene sin violencia, sin embargo si la posesión se obtiene por violencia se puede prescribir, aunque los plazos aumentan.

✘ La posesión **continua** es aquella que no es interrumpida.

✘ La posesión es **pública** cuando es conocida por todos o está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.



### **XIII.- EFECTOS DE LAS OBLIGACIONES**

**DEL PAGO** Definición según el Código Civil para Baja California; ubicado en el Título Cuarto “Efectos de las Obligaciones”, Capítulo I.- **DEL PAGO**, en su artículo 1937: Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido.

#### **Formas del pago:**

- 1) Cesión de bienes del deudor a el acreedor;
- 2) Puede consistir en la tradición de un inmueble o en prestaciones relativas al mismo;
- 3) En dinero;
- 4) Por una suma de dinero como precio de alguna cosa enajenada por el acreedor.

#### **¿Quiénes pueden efectuar el pago?**

- El pago lo podrán realizar el deudor;
- Sus representantes;
- Un tercero que tenga interés jurídico en el cumplimiento de la obligación;
- Un tercero que obre con el consentimiento expreso o presunto del deudor (empleado, amigo, familiar, etc.);
- Un tercero con ignorancia del hecho por el deudor (mismo que solo podrá reclamar la parte pagada, sin ningún otro derecho);
- Una persona que lo hace aun en contra de la voluntad del deudor (podrá cobrar al deudor aquello en que le hubiere sido útil el pago).

Nota: la obligación de prestar algún servicio se puede cumplir por un tercero, salvo en el caso que se hubiere establecido lo contrario; así como por sus conocimientos especiales o cualidades personales

#### **¿Quiénes pueden recibir el pago?**

- El acreedor;
- Sus representantes legítimos;
- A un tercero, en cuanto se convierta en utilidad del acreedor;
- Una persona incapacitada para administrar sus bienes, que será válido en cuanto se convierta en utilidad el pago;

#### **Tiempo y lugar donde se debe realizar el pago:**

El pago debe hacerse en el modo que se hubiere pactado, en el tiempo designado en el contrato, exceptuando aquellos casos en que la Ley permita o prevenga expresamente otra cosa; si no se fija tiempo se dispone de la siguiente manera:



Obligaciones de dar: se exige el cumplimiento después de los 30 días siguientes a la interpelación que se haga judicialmente o extrajudicialmente;

Obligaciones de hacer: el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor si ya ha transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación.

Con respecto al lugar del pago, este debe ser en el domicilio del deudor, salvo que las partes convengan otra cosa.

**NOTAS:**

- Si el deudor se cambia de domicilio sin notificar al acreedor, pagará los gastos correspondientes por su localización;
- Del mismo modo si el acreedor cambia de domicilio pagara los gastos correspondientes;
- El deudor podrá realizar pagos por anticipado, sin que el acreedor se obligue a hacer descuentos;
- El deudor que paga tiene derecho de exigir el documento que acredite el pago;
- Cuando se paga el capital sin hacer reserva de réditos, se presume que estos están pagados;
- La entrega del título hecho al deudor hace presumir el pago de la deuda;
- Cuando se tiene varias deudas, el deudor podrá decir al tiempo de hacer el pago a cuál de ellas quiere que se aplique; si no lo hace, se aplicara en la deuda más antigua, la más onerosa, o bien si son de la misma cantidad en partes iguales.
- Las cantidades pagadas a cuenta de deudas con intereses, se aplicaran primero a estos y posterior a el capital de la deuda.
- La obligación se extingue con el pago total o el pago de una cosa distinta en lugar de la debida que cubre dicho pago; sin embargo, si el acreedor sufre evicción de la cosa que recibió en pago, renacerá la obligación.

**OFRECIMIENTO DE PAGO Y CONSIGNACION**

Podemos encontrarlo en el Capítulo II “**DEL OFRECIMIENTO DE PAGO Y CONSIGNACIÓN**” de nuestro Código Civil para el Estado de Baja California, en su Artículo 1972, mismo que establece que El ofrecimiento seguido de la Consignación hace veces de pago si reúne todos los requisitos que para este exige la ley.

**Consignación**: Es el depósito que en forma legal, hace el deudor, respecto de la cosa debida, cuando el acreedor no quiere o no puede recibirla.



### ¿Cuándo se configura este supuesto?

- 1) Cuando el acreedor se rehúsa sin causa justa a recibir la prestación debida;
- 2) Cuando el acreedor se rehúsa sin justa causa a proporcionar el documento correspondiente por el pago;
- 3) Cuando quien debiera recibir es una persona incierta o incapaz de hacerlo;
- 4) Si son dudosos los derechos del acreedor;

### ¿Cómo se hace efectiva la consignación?

La consignación se hará siguiendo el procedimiento que establezca el Código de la materia; aprobada la consignación por un Juez, la obligación queda extinguida; si el ofrecimiento y la consignación se han hecho legalmente, todos los gastos serán de cuenta del creador.

### CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

Dentro del incumplimiento de las obligaciones, tenemos las consecuencias de estas como a continuación se detallas:

En el artículo 1979 del Código Civil para el Estado de Baja California, capítulo I “**CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES**” se establece que El que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo presentare conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios en los términos siguientes:

- ➡ Si la obligación fuera a plazo, comenzará la responsabilidad desde el vencimiento de éste;
- ➡ Si la obligación no dependiere de plazo cierto, se aplicará los siguiente establecido en el artículo 1955: Obligaciones de dar, se exige el cumplimiento después de los 30 días siguientes a la interpelación que se haga judicialmente o extrajudicialmente; y de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor si ya ha transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación.

### ¿Cuándo se pagará por daños y perjuicios por incumplimiento de la obligación?

En cualquier situación del incumplimiento, ya que se establece que esta se ha ejecutado con dolo, por ende es una consecuencia más, aparte de la devolución de la cosa o su precio, se debe pagar por los daños y perjuicios.

Entendiendo por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por el incumplimiento; y perjuicios, la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse adquirido con el cumplimiento de la obligación.



¿Cuánto se debe pagar como consecuencia de la obligación?

✘ Si la cosa se ha perdido en su totalidad o tiene un daño tan grave que ya no puede emplearse, debe ser indemnizado totalmente del valor legítimo.

✘ Si el deterioro es menos grave, solo el pago de la reparación.

✘ El precio de la cosa se considerará el que tendría al tiempo de ser devuelta al dueño.

✘ En relación al pago de cierta cantidad de dinero, los daños y perjuicios no podrán exceder el interés legal.

✘ Si se originan pago de gastos judiciales, estos estarán a cargo de quien falte al cumplimiento de la obligación.

### **EVICCIÓN Y SANEAMIENTO.**

De acuerdo al Capítulo II de la “**EVICCIÓN Y SANEAMIENTO**” del Código Civil para el Estado de Baja California, en su Artículo 1994 Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuera privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición.

### **¿Cuáles son las consecuencias de la evicción?**

1º Aun a falta de estar expreso en el contrato, todo aquel que enajena está obligado a responder por la evicción;

2º No se exime al enajenante de responder por la evicción, aun cuando se realizara un pacto;

3º El fallo judicial impone al enajenante la obligación de indemnizar al afectado como se describe a continuación:

➤ **Procedimiento de buena fe:** Entregar el precio íntegro que recibió por la cosa, pagar los gastos causados en el contrato si fueron satisfechos por el adquirente, pagar los gastos causados en el pleito de evicción y en el saneamiento, así como el valor de las mejoras útiles y necesarias siempre y cuando en la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe.

➤ **Procedimiento de mala fe:** Entregar el precio íntegro que la cosa tenía al tiempo de la adquisición o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción; pagar los gastos causados en el contrato si fueron satisfechos por el adquirente; pagar los gastos causados en el pleito de evicción y en el saneamiento; el importe de las mejoras útiles, necesarias, voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa; así como el pago de los daños y perjuicios.

### **¿Cuáles son los derechos y obligaciones del enajenante?**

➡ Si el que enajena y el que adquiere proceden de mala fe, el adquirente no tendrá derecho al saneamiento ni a indemnización de ninguna especie;



- ➡ Si el adquirente es obligado a restituir los frutos de la cosa, podrá exigir la indemnización más el interés legal por ellos al enajenante;
- ➡ Si el que enajena, al ser emplazado, no tiene los medios de defensa y consigna el precio por no quererlo recibir el adquirente, queda libre de toda responsabilidad a la fecha de consignación.
- ➡ Siempre que haya vicios ocultos en la enajenación de las cosas o animales, se está sujeto a la acción de la evicción.
- ➡ Si el adquirente elige la rescisión del contrato, está obligado a devolver la cosa libre de los gravámenes que le haya impuesto.

#### ¿En qué circunstancias se puede rescindir el contrato?

- a. Cuando al adquirente se le prive por evicción, solo de una parte de la cosa adquirida;
- b. Cuando en un contrato se haya enajenado dos o más cosas sin fijar el precio de cada una de ellas, y una sola sufriera la evicción;
- c. En los contratos conmutativos, el ocultamiento de los defectos de la cosa enajenada, que de saberlo el adquirente no lo hubiera adquirido o habría pagado un precio inferior; con o sin desconocimiento del enajenante, a menos que el adquirente sea un profesional (perito) que se percate de estos y lo omita.

**Nota:** si se elige la rescisión en lugar de la indemnización, esta ya no podrá ser reclamada posteriormente.

#### ¿Cuándo prescriben los derechos en este supuesto?

- En las acciones cometidas como defectos ocultos, se tiene seis meses a partir de la entrega de la cosa enajenada para exigir los derechos correspondientes;
- En el caso de enajenación de animales, la acción redhibitoria por causa de vicios ocultos dura veinte días contados desde la fecha del contrato.

#### ¿En qué casos la evicción no se aplica?

En las ventas hechas en remate judicial, en este caso solo se restituye el precio producido por la venta.

### **EFFECTOS DE LAS OBLIGACIONES CON RELACION A TERCEROS** **DE LOS ACTOS CELEBRADOS EN FRAUDE DE LOS ACREEDORES**

En el artículo 2038 del Código Civil para el Estado de Baja California, Capítulo I “**DE LOS ACTOS CELEBRADOS EN FRAUDE DE LOS ACREEDORES**”, señala que: Los actos celebrados por un deudor en perjuicio de su acreedor, pueden anularse, a petición de éste, si de esos actos resulta la insolvencia del deudor, y el crédito en virtud del cual se intenta la acción, es anterior a ellos.



**¿Cuándo se da la nulidad en este supuesto?**

- ✗ Cuando el acto es oneroso y cuando hay mala fe.
- ✗ Cuando el acto es gratuito, aun cuando fuera de buena fe.
- ✗ Es anulable todo acto o contrato celebrado en los 30 días anteriores a la declaración judicial de la quiebra o del concurso.

**¿Cuáles son los efectos del supuesto?**

- ➡ Insolvencia: cuando la suma de los bienes y créditos del deudor, estimados en su justo precio, no igual al importe de sus deudas.
- ➡ La revocación del acto fraudulento por el deudor, si hubiere habido enajenación de propiedades, mismas que serán devueltas con todos sus frutos, a consecuencia del acto de mala fe.
- ➡ El adquirente de mala o buena fe de cosas enajenadas en fraude de los acreedores, sebera indemnizar por daños y perjuicios.
- ➡ El tercero a quien hubiese pasado los bienes del deudor, puede hacer cesar la acción de los acreedores satisfaciendo el crédito de los que se hubiesen presentado, o dando garantía sobre el pago integro de los créditos.

**DEL FRAUDE:** Consiste únicamente en la preferencia indebida a favor de un acreedor, no importa la pérdida del derecho sino la de la preferencia; se presume fraudulentas las enajenaciones a título oneroso hechas por aquellas personas contra quienes se hubiese pronunciado ante sentencia condenatoria en cualquier instancia, o expedido mandamiento de embargo de bienes, cuando estas enajenaciones perjudican los derechos de sus acreedores.

**DE LA SIMULACIÓN DE LOS ACTOS JURIDICOS**

Ubicado en el Capítulo II del Código Civil para el Estado de Baja California, en su Artículo 2055 que expresa lo siguiente: Es simulado el acto en que las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas.

**¿Cuándo se da la figura de la simulación de actos jurídicos?**

- 1) **De manera absoluta:** cuando el acto simulado nada tiene de real, misma que no produce efectos jurídicos.
- 2) **De manera relativa:** cuando a un acto jurídico se le da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter, si es descubierto este acto, no será nulo si no lo declara la Ley.



**¿Cuándo podrán ser anulados la simulación de los actos?**

- a. A petición de terceros perjudicados por la simulación;
- b. Cuando lo exija el Ministerio Público por transgresión a la Ley o en perjuicio de Hacienda Pública;

¿Qué consecuencias trae consigo la anulación de los actos de simulación?

- La restitución de la cosa o derecho a quien pertenezca (incluyendo frutos e intereses si los tiene);
- Si la cosa o derecho ha pasado a título oneroso a un tercero de buena fe, no se dará la restitución y subsistirá los gravámenes impuestos a favor de tercero en buena fe.

**DE LA COMPENSACIÓN**

De acuerdo al Código Civil para el Estado de Baja California en su título quinto “EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES”, capítulo I.- **DE LA COMPENSACIÓN**; en su artículo 2060; la Compensación tiene lugar, cuando dos personas reúnen la calidad de deudores y acreedores recíprocamente y por su propio derecho.

El efecto de la compensación es extinguir por ministerio de ley las deudas contraídas, mismas que consisten en una cantidad igual de dinero o cosas fungibles. Para que haya lugar a la compensación se requiere que las deudas sean igualmente líquidas (aquella cuya importe se haya determinado o se determine dentro de un plazo de nueve días) y exigibles (se refiere aquella deuda cuyo pago no puede reusarse conforme a derecho).

Por medio del pago de una deuda compensable, no podrán aprovecharse en perjuicio de los derechos de terceros legítimamente adquiridos, de los privilegios e hipotecas que tengan a su favor; a menos que se pruebe la ignorancia de la existencia del crédito que extingue la deuda. El derecho de compensación puede ser renunciable, por medio de la manifestación de la voluntad de hacerlo.

El deudor solidario no podrá exigir compensación con la deuda del acreedor a sus codeudores, si el deudor consiente la cesión hecha por el acreedor a favor de un tercero, no podrá oponer al cesionario sus derechos correspondientes; Se verían limitados estos si el deudor no consiente dicha concesión; si se realizara sin el consentimiento del deudor, podrá oponerse a la compensación de los créditos anteriores y posteriores, hasta la fecha en que se tenga conocimiento de la cesión.

Si el pago de las deudas se paga en lugar distinto al establecido en el contrato, se pueden compensar los gastos de transporte generados por dicha situación.





### DE LA CONFUSION DE DERECHOS

Código Civil para el Estado de Baja California, Capítulo II “**DE LA CONFUSIÓN DE DERECHOS**”, Artículo 2080: La obligación se extingue por confusión cuando las calidades de acreedor y de deudor se reúnen en misma persona. La obligación renace si la confusión cesa.

#### **¿Por qué se configura la confusión?**

■ Cuando el acreedor o deudor es parte solidaria en los efectos proporcionales de su crédito o deuda.

### DE LA REMISIÓN DE LA DEUDA

En el capítulo III “**DE LA REMISIÓN DE LA DEUDA**” del Código Civil para el Estado de Baja California, Artículo 2083 expresa que Cualquiera puede renunciar su derecho y remitir, en todo o en parte, las prestaciones que le son debidas, excepto en aquellos casos en que la Ley lo prohíbe.

#### **¿Cómo se da la remisión?**

- a) Con la condonación de la deuda
- b) De manera parcial solo al que se le haya dado el perdón, y no a todos los fiadores.
- c) Con la devolución de la prenda, si el acreedor no dispone lo contrario.

#### **¿Qué expresa al respecto Rafael Rojina Villegas?**

Nos dice que la remisión de la deuda es el medio liberatorio por excelencia, ya que implica un acto jurídico unilateral o bilateral por virtud del cual el acreedor libera al deudor de su obligación; y esto se puede dar de forma expresa por el acreedor (manifestación de la voluntad de renunciar ya sea de manera escrita, verbal o por signos inequívocos) o tácita (entrega voluntariamente del documento original de la deuda).

### DE LA NOVACIÓN

En nuestro Código Civil para el Estado de Baja California, Capítulo IV “**DE LA NOVACIÓN**”, en su artículo 2087, encontramos que Hay novación de contrato cuando las partes en él interesadas lo alteran substancialmente substituyendo una obligación nueva a la antigua.

Rojina Villegas señala que novar significa cambiar, y es un medio de extinción de los derechos personales u obligaciones, pues se cambia una obligación por otra; al extinguirse la primera, nace una nueva con características propias pero subordinada a la original, de lo contrario subsistirían las dos, la antigua y la nueva obligación.



### ¿A qué disposiciones está sujeta la novación?

La novación es un contrato, y como tal, está sujeto a las disposiciones respectivas, salvo las modificaciones siguientes.

- ➡ La novación debe constarse expresamente.
- ➡ La novación queda dependiente del cumplimiento de la obligación primaria porque de esta se subordinada la condición.
- ➡ La novación es nula si lo fuere también la obligación primitiva.
- ➡ La novación extingue la obligación principal y las obligaciones accesorias
- ➡ El acreedor no puede reservarse el derecho de prenda o hipoteca de la obligación extinguida, si los bienes hipotecados o empeñados pertenecieren a terceros que no hubieran tenido parte en la novación.
- ➡ Por la novación hecha entre el acreedor y alguno de los deudores solidarios, quedan exonerados todos los demás Co-deudores.

### INEXISTENCIA Y DE LA NULIDAD

Titulo sexto “**DE LA INEXISTENCIA Y DE LA NULIDAD**”, en el artículo 2098 del Código Civil para el Estado de Baja California, describe el acto jurídico de la inexistencia mismo que se figura por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, y por ende no produce efecto alguno; La inexistencia puede invocarse por todo interesado.

### Actos o hechos que originan la nulidad del contrato:

➡ **Nulidad Absoluta:** se origina cuando hay ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto. Aunque por regla general no impide el acto que produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando el juez pronuncie la nulidad.

➡ **Nulidad Relativa:** se origina por la falta de forma establecida por la Ley (que compete a todos los interesados)-[aunque este se extingue por la confirmación del acto hecho en la forma omitida], cuando no se trate de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto; estos últimos 5 solo son invocados por quien sufrió dichos vicios, quienes fueron perjudicados por la lesión, o una persona menor de 18 años de edad, o incapaz; esto cuantas veces sea necesario siempre que no concurra en otra causa que invalide la confirmación.

➡ **Otras razones:** Cuando se explota la ignorancia, la notoria inexperiencia, extrema miseria o apremiante necesidad de otras personas, o cuando se obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado, el perjudicado tiene el derecho de pedir la nulidad.



**Plazos y prescripciones de la nulidad:**

- 1) La acción fundada en incapacidad o en error, prescribe a los 60 días contados desde que el error fue conocido.
- 2) La acción de nulidad del contrato hecha por violencia, prescribe a los 6 meses contados desde que cese ese vicio del consentimiento.
- 3) El cumplimiento voluntario por medio del pago, novación, o por cualquier otro modo, se tiene por ratificación tacita y extingue la acción de nulidad.

**Consideraciones:**

- El acto jurídico en parte, no es totalmente nulo si las partes que lo forman pueden legalmente subsistir separadas.
- La anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud del acto anulado.
- Los intereses y los frutos percibidos hasta el tiempo de la nulidad se compensaran entre sí.
- Si uno de los contratantes no cumple con la devolución de lo que está obligado, no puede exigir que el otro cumpla con su parte.
- Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona propietaria en virtud del acto anulado, queda sin valor y podrán ser reclamados directamente por el poseedor actual mientras que no se cumpla con la prescripción, por la disposición de terceros adquirentes de buena fe.
- La parte perjudicada de un acto con observancia de nulidad, tiene el derecho de pedir mediante la nulidad del contrato, la reducción equitativa de su obligación, más el pago correspondiente por daños y perjuicios.

**REFERENCIAS.**

COSAS Y SUCESIONES. Antonio de Ibarrola. Ed. Porrúa, Av. República Argentina 15. México 2004. pág. 41, 203-268 y 315-336.

Apuntes de clase, grupo 743, Lic. Ruiz Sandez, Lic. Rudametkin; temarios

<http://respuestasderecho.blogspot.com/2009/08/modos-de-adquirir-la-propiedad.html>

[http://html.rincondelvago.com/bienes\\_3.html](http://html.rincondelvago.com/bienes_3.html)

<http://www.monografias.com/trabajos35/propiedad-roma/propiedad-roma.shtml>

[http://pdf.rincondelvago.com/derechos-reales\\_14.html](http://pdf.rincondelvago.com/derechos-reales_14.html)

[http://www.juicios.cl/dic300/DERECHOS\\_PERSONALES.htm](http://www.juicios.cl/dic300/DERECHOS_PERSONALES.htm)

<http://www.hmbb.galeon.com/aficiones902765.html>

<http://WWW.Wikipedia.com>

[www.notaria196df.com.mx](http://www.notaria196df.com.mx)

CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA