

2. DERECHOS REALES.

2.1. Derecho real de propiedad.

El derecho real es un poder jurídico, un señorío, una situación que permite al titular de estos derechos tener en sí la potestad, en la medida de los alcances de su derecho, sobre la cosa que aquella recae y cuya explotación jurídica y ostentación es de su exclusividad.

Dos ideas complementarias son las siguientes:

“(…) Aplicando la definición de derecho real a la propiedad, diremos que ésta 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”¹

El Código Civil del Distrito Federal señala por su parte que:

“(…) El propietario de una cosa puede gozar y dispone de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.”²

El poder que conlleva el derecho de propiedad va a ser ejercido de manera directa e inmediata sobre la cosa. Esto quiere decir, que se tiene en la cosa misma, por tanto, no depende de las conductas de personas ajenas al titular del derecho real.

Este último permite al titular el aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico. Será total por cuanto el titular puede usar, disfrutar y disponer de la cosa; ello sólo tiene lugar tratándose del derecho de propiedad. Será parcial, cuando el titular sólo use, o disfrute, o disponga, tal es el caso del usufructo, el uso, la habitación, la servidumbre. Esto implica que los derechos reales distintos de la propiedad no existe la característica de disposición total, excepto en el caso de los derechos de autor, en los que sí hay disposición total, aunque ella sólo sea de naturaleza temporal.

¹ ROJINA VILLEGAS, Rafael; Ob. cit.; p. 78, 79.

² Código Civil del Distrito Federal; Artículo 830; Sista; Junio; México; 2006; p. 103.

En la propiedad, que es un derecho real por excelencia y el más perfecto, su titular no tiene frente a persona alguna como sujeto pasivo. En cambio, en los otros derechos reales, si estará presente ese sujeto, ya que son derechos parciales y no totales.

Para adquirir la propiedad existen diversos medios, que son los siguientes:

- a) Adquisición a título universal y particular.
- b) Adquisiciones primitivas y derivadas.
- c) Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito.

a) Se entiende por tal, a la adquisición de la propiedad en la que se transfiere el patrimonio, como universalidad jurídica, o sea, como un conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo. Tal es el caso de la herencia, ya sea legítima o testamentaria cuando se instituyen herederos, ya que cuando son legatarios, la transmisión es a título particular.

La forma habitual de transmisión a título particular es el contrato, y en el caso del legatario, como se dijo, existe la transmisión de bienes determinados.

b) Por forma primitiva es aquella en la cual la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona, por lo 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. Tal es el caso de la ocupación³ y de la accesión en alguna de sus formas.

Las formas derivadas de transmisión de la propiedad, son las que suponen el traslado de la propiedad de una persona a otra. En esta modalidad, la cosa ha tenido dueño y por ello ha estado dentro del patrimonio de una persona, que la trasmite a otra, es por eso que se le denomina transmisión derivada. Tal es el caso del contrato, de la herencia, la prescripción, la adjudicación.

c) La adquisición a título oneroso se presenta, cuando el adquirente paga un cierto valor en dinero, bienes, servicios, a cambio de quien la recibe, por ejemplo, la compraventa, la permuta, la sociedad. Y la adquisición será a título gratuito

³ Supone que el adquirente entrega en posesión de bienes que no tienen dueño, y que ejercita esa posesión con el ánimo de adquirir el dominio, por lo cual no hay transmisión de un patrimonio a otro.

cuando el adquirente recibe un bien sin tener que cubrir la contraprestación. En esta modalidad, la transmisión puede ser a título particular y universal.⁴

Adicionada a la clasificación anterior, hay otra que hay que agregar, que tiene como base la causa que origina la transmisión de la propiedad, así habrá transmisión de la propiedad y dominio entre vivos y transmisión de la propiedad y dominio por causa de muerte.

La primera clase comprende el acto jurídico en general, especialmente el contrato. La segunda forma reviste diversas formas, entre ellas: la herencia legítima y testamentaria y la transmisión por legado.

El medio jurídico para poder obtener la restitución de una cosa que nos pertenece y que se encuentra en poder de otra persona, es conocida con el nombre de acción reivindicatoria. La acción corresponde a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad y sus efectos será declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y acciones en los términos prescritos por el Código Civil.

Los elementos de la acción reivindicatoria son:

- a) Tener la propiedad de la cosa.
- b) Haber perdido la posesión de la misma.
- c) Estar la cosa en poder del demandado.
- d) Identificar el bien de que se trate.

2.2. Copropiedad, condominio y tiempo compartido.

Hay copropiedad cuando

“(...) una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tiene dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alcuota.”⁵

⁴ Tal es el caso de la herencia, cuando el activo y el pasivo tienen el mismo valor, en este caso no hay propiamente transferencia de valor.

⁵ ROJINA VILLEGAS, Rafael; Ob. cit.; p. 111.

Se entiende por parte alícuota a una parte ideal determinada desde el punto de vista aritmético, en función de una idea de proporción. Es una parte que sólo se representa mentalmente. La porción de cada comunero es un bien que está en el comercio, que puede enajenarse, cederse, arrendarse, ser objeto de contratación. Sobre la parte alícuota cada propietario es dueño absoluto, sufriendo sólo las restricciones o modalidades de que toda forma de propiedad puede ser objeto.

Los principios que rigen la copropiedad son los siguientes:

- a) Todo acto de dominio, es decir, de disposición tanto jurídica como material sólo es posible si se lleva a cabo con el consentimiento unánime de todos los copropietarios.
- b) Los actos de administración de la cosa objeto de copropiedad se llevarán a cabo por la mayoría de las personas y de intereses, y comprenden todos aquellos actos de conservación y uso de la cosa, sin alterar su forma, sustancia o destino.

Hay diversas clases de copropiedad, entre ellas las siguientes:

- a) Voluntarias y forzosas.

Un principio fundamental en el derecho es que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, por lo que no es válido el pacto por el cual los condueños se obligan permanentemente a permanecer en dicho estado. Se reconoce en cada condueño el derecho de pedir la división cuando le plazca, a no ser que exista un pacto estableciendo copropiedad temporal, respetándose el tiempo de duración.⁶

Las copropiedades forzosas son aquellas que en razón de la naturaleza de las cosas, no hay posibilidad de llegar a la división o a la venta, de manera que la ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza. Tal es el caso de los puntos de una casa que pertenecen a personas diferentes, se crea copropiedad con respecto a las áreas comunes: entradas, salidas, patios, escaleras, cimientos, azoteas, servicios de agua, drenaje, etcétera.

⁶ Hay bienes que no pueden dividirse so pena de que pierdan su valor, en este caso, el modo de terminar el estado de copropiedad consiste en la venta que de común acuerdo pueda llevarse a cabo, a falta de acuerdo será necesaria la intervención de un juez, quien decidirá lo pertinente.

Cada propietario es dueño de un piso y no hay en cuanto a cada piso copropiedad; pero necesariamente hay ciertas cosas comunes al edificio que tienen que ser objeto de copropiedad forzosa.

b) Temporales o permanente.

Cada copropiedad ordinariamente es temporal, como consecuencia de que es voluntaria, excepcionalmente puede ser permanente, cuando sea forzosa.

c) Reglamentadas y no reglamentadas.

Las primeras son aquellas formas especiales que han merecido una organización del legislador, tomando en cuenta ciertas características y conflicto que pueden presentarse, dada su naturaleza. Por ejemplo, la copropiedad que nace de una herencia.

Otras copropiedades reglamentadas son las forzosas, como la medianería, la copropiedad de bienes comunes cuando los distintos pisos de una casa pertenecen a diferentes personas.

c) Sobre bienes determinados y sobre un patrimonio o universalidad.

Generalmente la copropiedad recae sobre un bien o bienes determinados; pero existe en caso de copropiedad sobre el patrimonio integrado con su activo y pasivo, es el caso de la copropiedad hereditaria.

En cuanto a la copropiedad sobre un bien o bienes determinados que recae sobre una cosa o un derecho, la parte alícuota se refiere siempre a un valor positivo y estimable en dinero para incluirse en el activo del copropietario. En cambio, la parte alícuota del heredero puede llegar a tener un valor nulo si el pasivo es igual o superior al activo.

d) Por acto entre vivos y por causa de muerte.

La copropiedad que se crea por acto entre vivos puede tener como fuente un contrato, un acto jurídico unilateral, un hecho jurídico o la misma prescripción. La copropiedad también puede originarse por causa de muerte, es el caso que ocurre en el intestado o sucesión legítima, y en el de la copropiedad nacida de testamento.

e) Por virtud de un hecho jurídico y por virtud de un acto jurídico.

La copropiedad que es causa de un hecho jurídico es la que se origina por la ocupación, accesión o prescripción. Las que nacen de un acto jurídico son las que se crean por el contrato, por testamento o por acto unilateral.

Otro tema de este punto es el relativo al condominio, se entiende por tal

“Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, las del Código Civil para el Distrito Federal, las de otras leyes aplicables, así como por la escritura constitutiva del régimen, el contrato de traslación de dominio y por el reglamento del condominio de que se trate.”⁷

La propiedad en condómino es una modalidad que requiere constituirse bajo determinadas formalidades legales, estas son las siguientes:

“La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva.”⁸

⁷ Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal; Artículo 3º; [en línea]; Disponible en la World Wide Web en: http://www.provecino.org.mx/pdfs/leyes/Ley_Condominal.pdf Fecha de la consulta: 23 de enero de 2009.

⁸ *Ibidem*; artículo 4.

La propiedad en condominio presenta varias moralidades bajo las cuales se puede constituir, estas son las siguientes:

“Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I.- Por su estructura:

a) Condominio vertical.- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;

b) Condominio horizontal.- Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y

c) Condominio mixto.- Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas;

II.- Por su uso:

a) Habitacional.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda;

b) Comercial o de servicios.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusivas están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;

c) Industrial.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo; y

d) Mixtos.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores.”⁹

Una de las variables de la propiedad en condominio, son los llamados Condominios sociales, que están sujetos a las disposiciones establecidas en el

⁹ Ibídem; Artículo 5°.

Título Quinto de esta Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal. Tienen la calidad de Condominios Sociales:

I.- Los condominios destinados predominantemente a la vivienda de interés social y/o popular clasificadas como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia; y

II.- Aquellos que por las características socioeconómicas de sus condóminos sean reconocidos como de interés social y/o popular por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expida.

Los derechos y obligaciones de los condóminos son los siguientes:

En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las Leyes.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.¹⁰

La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.¹¹

Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad

¹⁰ Ibídem; Artículo 8.

¹¹ Ibídem; Artículo 11.

exclusiva, según la escritura constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente.

El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al indiviso de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva del condominio. Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, podrán usar todos los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en esta Ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.¹²

Por cuanto se refiere a la modalidad de adquisición que se conoce con el nombre de “tiempo compartido” hay que comentar que En lugar de comprar una propiedad vacacional que tal vez no pueda ser utilizada durante todo el año, el tiempo compartido permite a las familias comprar una propiedad vacacional que será utilizada sólo durante la parte del año que le resulte más conveniente al comprador. Esta parte puede ser una semana al año en algunos resorts ofrecen una semana cada dos años cuatro semanas por año. Algunos tiempos compartidos se venden como propiedades fraccionales en una sociedad que posee uno o varios resorts.

Los propietarios de tiempo compartido pueden elegir estar en su resort durante el periodo prescrito, que varía dependiendo de la naturaleza de su derecho. Pueden alquilar su semana o donarla a sus amigos y familia. El tiempo compartido ofrece a sus detentadores la posibilidad de intercambiar su semana, tanto independientemente como a través de distintas agencias de intercambio, para estar en uno de los miles de otros resorts en todo el mundo.

En diversos Estados de la República se ha regulado este tipo de propiedad, entre ellos el Estado de Sonora y Guerrero. En este documento se detallarán la manera en que se regula el tiempo compartido en la segunda de estas entidades federativas.

¹² Ibídem; Artículos 17 y 18.

En Guerrero está vigente la Ley para la regulación y fomento del sistema de tiempo compartido del Estado de Guerrero su Reglamento, que son aplicables en todo el territorio del Estado, de observancia general y obligatorio. En esa ley se define el tiempo compartido como Tiempo Compartido: el sistema por el cual se adquiere el derecho de uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que a ella se encuentren afectos, y en su caso, las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, siempre y cuando el derecho se limite a un número determinado de días por un período específico de años. El Sistema podrá constituirse sobre los bienes muebles afectos a unidades residenciales vacacionales, aplicándose las disposiciones de esta Ley en todo lo que no contraríe a su naturaleza.¹³

Todo acto jurídico que por cualquier título o por cualquier forma cualesquiera que sea la denominación de dicho acto, que dé como resultado que el adquirente obtenga el derecho de usar, gozar y disfrutar unidades residenciales vacacionales deberá sujetarse a esta Ley, salvo cuando quede sujeto a la Legislación Federal.¹⁴

El Sistema de Tiempo Compartido podrá constituirse sobre inmuebles construidos o en proceso de construcción. El Sistema de Tiempo Compartido podrá coexistir en cualquier otro sistema inmobiliario o turístico.¹⁵

Los derechos derivados del Sistema de Tiempo Compartido no constituyen derechos reales y podrán ser adquiridos por personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras con las limitaciones que establezca el Artículo 27 de la Constitución General de la República y demás leyes aplicables.¹⁶

Los derechos de los tiempo compartidores estarán regulados por esta Ley, el Reglamento respectivo, por escritura constitutiva en la que se contenga el acto que genere el Sistema de Tiempo Compartido; por los reglamentos de uso, goce y

¹³ Ley para el fomento y regulación del tiempo compartido del Estado de Guerrero; Artículo 2; [en línea]; Disponible en la World Web Wide en: <http://www.guerrero.gob.mx/pics/legislacion/74/LRFSTCEG.pdf>
Fecha de consulta: 23 de enero del 2009.

¹⁴ Ibídem; Artículo 3.

¹⁵ Ibídem; Artículo 5 y 6.

¹⁶ Ibídem; Artículo 7.

disfrute de los bienes, construcciones, instalaciones y servicios comunes; en su caso, por el o los fideicomisos que se constituyan y por los demás actos que al efecto se celebren.

A falta de disposición expresa en esta Ley, se aplicará supletoriamente, el Código Fiscal del Estado, el Código Civil Estatal y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Guerrero.¹⁷

Queda estrictamente prohibido vender derechos de tiempo compartido por plazos que excedan al de la afectación del inmueble al Sistema de Tiempo Compartido establecido en la escritura constitutiva.

Exclusivamente por los casos en los que el Sistema de Tiempo Compartido se haya constituido mediante fideicomiso, y sólo para garantizar a los tiempocompartidarios que adquieran después del año de constituido el Sistema de Tiempo Compartido, podrá el fideicomisario prorrogar en favor de éstos el plazo, mediante acto jurídico, siempre que esté previsto en el fideicomiso; la prórroga se haga constar en documento autenticado, se inscriba en el Registro Público de la Propiedad para los efectos de su oportunidad, y que el plazo no exceda de tres años.¹⁸

La Comisión Técnica de Vigilancia de Tiempo Compartido se denomina “La Comisión” en el Reglamento, y será la autoridad inmediata encargada de vigilar su estricto cumplimiento.¹⁹

El Reglamento antes citado, tiene por objeto establecer los procedimientos de las disposiciones contenidas en la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido en el Estado, a las que deberán sujetarse las personas físicas o morales que intervienen en el consumo, comercialización, operación y prestación del Sistema de Tiempo Compartido

¹⁷ *Ibidem*; Artículo 8.

¹⁸ *Ibidem*; Artículo 10.

¹⁹ Reglamento para el fomento y regulación del tiempo compartido del Estado de Guerrero; Artículo 1; [en línea]; Disponible en la World Wide Web en: <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/GUERRERO/Reglamentos/GRORGTO18.pdf> Fecha de la consulta: 22 de enero del 2009.

en todas sus modalidades y durante la vigencia de la afectación de su desarrollo.²⁰

Se considera como lícito todo desarrollo o proyecto inmobiliario destinado para fines turísticos en la modalidad de Tiempo Compartido que haya cumplido con la constitución legal que establece el capítulo segundo de la Ley citada, así como las disposiciones para comercialización y operación a que se refiere el Reglamento anotado.

La Comisión sancionará a todos aquellos desarrollos que no sean lícitos y que no se ajusten a lo exigido por la Ley y el Reglamento, con una multa hasta de 500 salarios mínimos, debiendo cumplir el desarrollador con los requisitos exigidos dentro de un término de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente a su notificación; de no regularizarse en el término señalado se hará acreedor a cualquiera de las medidas de apremio contempladas en este Reglamento.

2.3. Uso y usufructo.

El uso y el usufructo son derechos reales limitados en comparación con el derecho real de propiedad. Así el uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena, los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente. En cambio el usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos.²¹

El usufructo puede constituirse por la ley, por la voluntad del hombre o por prescripción.²² Puede constituirse el usufructo a favor de una o de varias personas, simultánea o sucesivamente.²³ Si se constituye a favor de varias personas simultáneamente, sea por herencia, sea por contrato, cesando el derecho de una de las personas, pasará al propietario, salvo que al constituirse el usufructo se hubiere dispuesto que acrezca a los otros usufructuarios.²⁴

²⁰ *Ibidem*; Artículo 2.

²¹ Código Civil del Distrito Federal; Artículo 980; *ob. cit.*

²² *Ibidem*; Artículo 981.

²³ *Ibidem*; Artículo 982.

²⁴ *Ibidem*; Artículo 983.

Si se constituye sucesivamente, el usufructo no tendrá lugar sino en favor de las personas que existan al tiempo de comenzar el derecho del primer usufructuario.²⁵

El usufructo puede constituirse desde o hasta cierto día, puramente y bajo condición.²⁶ Es vitalicio el usufructo si en el título constitutivo no se expresa lo contrario.²⁷

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 él se interese el usufructo.²⁸ El usufructuario tiene derecho de percibir todos los frutos, sean naturales, industriales o civiles.²⁹

Los frutos naturales o industriales pendientes al tiempo de comenzar el usufructo, pertenecerán al usufructuario. Los pendientes al tiempo de extinguirse el usufructo, pertenecen al propietario. Ni éste, ni el usufructuario tienen que hacerse abono alguno por razón de labores, semillas u otros gastos semejantes. Lo dispuesto en este artículo no perjudica a los aparceros o arrendatarios que tengan derecho de percibir alguna porción de frutos, al tiempo de comenzar o extinguirse el usufructo.³⁰

Los frutos civiles pertenecen al usufructuario en proporción del tiempo que dure el usufructo, aun cuando no estén cobrados. Artículo 995. Si el usufructo se constituye sobre capitales impuestos a réditos, el usufructuario sólo hace suyos éstos y no aquéllos, pero para que el capital se redima anticipadamente, para que se haga novación de la obligación primitiva, para que se sustituya la persona del deudor, si no se trata de derechos garantizados con gravamen real, así como para que el capital redimido vuelva a imponerse, se necesita el consentimiento del usufructuario.³¹

El usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, está obligado:

²⁵ Ibídem; Artículo 984.

²⁶ Ibídem; Artículo 985.

²⁷ Ibídem; Artículo 986.

²⁸ Ibídem; Artículo 989.

²⁹ Ibídem; Artículo 990.

³⁰ Ibídem; Artículo 991.

³¹ Ibídem; Artículo 992.

- I. A formar a sus expensas, con citación del dueño, un inventario de todos ellos, haciendo tasar los muebles y constar el estado en que se hallen los inmuebles;
- II. A dar la correspondiente fianza de que disfrutará de las cosas con moderación, y las restituirá al propietario con sus accesiones, al extinguirse el usufructo, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia, salvo lo dispuesto en el artículo 434 el Código Civil.³²

El donador que se reserva el usufructo de los bienes donados, está dispensado de dar la fianza referida, si no se ha obligado expresamente a ello.³³ El que se reserva la propiedad, puede dispensar al usufructuario de la obligación de afianzar.³⁴

Si el usufructo fuere constituido por contrato, y el que contrató quedare de propietario, y no exigiere en el contrato la fianza, no estará obligado el usufructuario a darla; pero si quedare de propietario un tercero, podrá pedirla aunque no se haya estipulado en el contrato.³⁵

Si el usufructo se constituye por título oneroso y el usufructuario no presta la correspondiente fianza, el propietario tiene el derecho de intervenir la administración de los bienes, para procurar su conservación, sujetándose a las condiciones prescritas en el artículo 1047 del Código Civil y percibiendo la retribución que en él se concede. Cuando el usufructo es a título gratuito y el usufructuario no otorga la fianza, el usufructo se extingue en los términos del artículo 1038, fracción IX del Código Civil.³⁶

Artículo 1038. El usufructo se extingue:

- I. Por muerte del usufructuario;
- II. Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó;
- III. Por cumplirse la condición impuesta en el título constitutivo para la cesación de este derecho;

³² *Ibidem*; Artículo 1006.

³³ *Ibidem*; Artículo 1007.

³⁴ *Ibidem*; Artículo 1008.

³⁵ *Ibidem*; Artículo 1009.

³⁶ *Ibidem*; Artículo 1010.

IV. Por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona; más si la reunión se verifica en una sola cosa o parte de lo usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo;

V. Por prescripción, conforme a lo prevenido respecto de los derechos reales;

VI. Por la renuncia expresa del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de los acreedores;

VII. Por la pérdida total de la cosa que era objeto del usufructo. Si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre lo que de la cosa haya quedado;

VIII. Por la cesación del derecho del que constituyó el usufructo, cuando teniendo un dominio revocable, llega el caso de la revocación;

IX. Por no dar fianza el usufructuario por título gratuito, si el dueño no le ha eximido de esa obligación.³⁷

La muerte del usufructuario no extingue el usufructo, cuando éste se ha constituido a favor de varias personas sucesivamente, pues en tal caso entra al goce del mismo, la persona que corresponda.³⁸ El usufructo constituido a favor de personas morales que puedan adquirir y administrar bienes raíces, sólo durará veinte años; cesando antes, en el caso de que dichas personas dejen de existir.³⁹ El usufructo concedido por el tiempo que tarde un tercero en llegar a cierta edad, dura el número de años prefijados, aunque el tercero muera antes.⁴⁰

2.4. Derechos reales de uso y de habitación.

El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena, los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente.⁴¹ La habitación da, a quien tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.⁴²

La noción del derecho real de uso es la siguiente:

³⁷ *Ibidem*; Artículo 1038.

³⁸ *Ibidem*; Artículo 1039.

³⁹ *Ibidem*; Artículo 1040.

⁴⁰ *Ibidem*; Artículo 1041.

⁴¹ Código Civil del Distrito Federal; Artículo 1049; *ob. cit.*; p. 118.

⁴² *Ibidem*; Artículo 1050.

“(…) Es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar los bienes ajenos sin alterar su forma ni sustancia, y de carácter intransmisibles.”⁴³

La noción del derecho real de uso es la siguiente:

“(…) es el derecho de uso sobre una finca urbana para habitar gratuitamente algunas piezas de la casa.”⁴⁴

La habitación se distingue del uso en cuanto a su rango de acción, ya que el uso se entiende como el usufructo tanto a los bienes muebles como a los inmuebles.

La distinción entre el uso, habitación y el usufructo radica en los siguientes:

- a) En el contenido, que es restringido sólo para el uso y en algunas casos para percibir ciertos frutos, que sean necesarios para el titular y su familia, lo que no sucede en el usufructo.
- b) El uso y la habitación son intransmisibles, a diferencia del usufructo que puede transmitirse, enajenarse, gravarse.

El uso y la habitación son derechos personalísimos en un doble aspecto, ya que se extinguen con la muerte, al igual que el usufructo; como porque se confieren tomando en consideración la calidad de la persona, por amistad, parentesco, etcétera.

Se identifican con el usufructo, en cuanto que el uso y la habitación también son derechos reales, temporales y por naturaleza vitalicios; se ejercen sobre cosas ajenas, teniendo su titular la obligación de respetar la forma y la sustancia de la cosa.

La habitación es por esencia gratuita, en cambio, el uso puede ser gratuito u oneroso. Las obligaciones del usuario y habitacionario son similares a las del usufructuario, deben de formar inventario tasando los bienes muebles y haciendo constar el estado de los inmuebles; deben otorgar fianza con excepción cuando ésta se dispensa; la obligación de cuidar la cosa y conservarla como buen padre

⁴³ ROJINA VILLEGAS, Rafael; Ob. cit.; p. 132.

⁴⁴ Ibídem; p. 133.

de familia y responder de culpa leve o grave. Con la diferencia que en el caso de la habitación se responde sólo por la culpa leve.

Las formas de extinción del uso y la habitación son las mismas que las del usufructo.

El usuario y el que tiene derecho de habitación en un edificio, no pueden enajenar, gravar, ni arrendar en todo ni en parte su derecho a otro, ni estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores.⁴⁵ Los derechos y obligaciones del usuario y del que tiene el goce de habitación, se arreglarán por los títulos respectivos y, en su defecto, por las disposiciones siguientes.⁴⁶

Las disposiciones establecidas para el usufructo son aplicables a los derechos de uso y de habitación, en cuanto no se opongan a lo ordenado la ley de la materia.⁴⁷

El que tiene derecho de uso sobre un ganado, puede aprovecharse de las crías, leche y lana en cuanto baste para su consumo y el de su familia.⁴⁸

Si el usuario consume todos los frutos de los bienes, o el que tiene derecho de habitación ocupa todas las piezas de la casa, quedan obligados a todos los gastos de cultivo, reparaciones y pago de contribuciones, lo mismo que el usufructuario; pero si el primero sólo consume parte de los frutos, o el segundo sólo ocupa parte de la casa, no deben contribuir en nada, siempre que al propietario le quede una parte de frutos o aprovechamientos bastantes para cubrir los gastos y cargas.⁴⁹

Si los frutos que quedan al propietario no alcanzan a cubrir los gastos y cargas, la parte que falte será cubierta por el usuario, o por el que tiene derecho a la habitación.⁵⁰

2.5. Derechos de autor.

Para empezar habría que expresar una idea de lo que es el derecho de autor, al respecto la siguiente:

⁴⁵ Código Civil del Distrito Federal; Artículo 1051; ob. cit.

⁴⁶ *Ibidem*; Artículo 1052.

⁴⁷ *Ibidem*; Artículo 1053.

⁴⁸ *Ibidem*; Artículo 1054.

⁴⁹ *Ibidem*; Artículo 1055.

⁵⁰ *Ibidem*; Artículo 1056.

“El derecho de autor es el reconocimiento que hace el Estado en favor de todo creador de obras literarias y artísticas previstas en el artículo 13 de esta Ley, en virtud del cual otorga su protección para que el autor goce de prerrogativas y privilegios exclusivos de carácter personal y patrimonial. Los primeros integran el llamado derecho moral y los segundos, el patrimonial.”⁵¹

Este tipo de derechos está conformado por dos derechos diferentes que tienen un mismo fundamento jurídico:

- a) La creación de la obra intelectual, y por otro lado,
- b) El reconocimiento en función de su unidad de objeto, de su íntima dependencia.

Su estructura es compleja. El derecho de autor se diferencia del derecho moral, en cuanto que éste último se basa en la personalidad y en pocas ocasiones está contemplado por el derecho positivo, lo que no sucede con los derechos de autor, que tiene una ley especial que lleva por nombre Ley Federal de Derecho de Autor. En cuanto al derecho de naturaleza pecuniaria, el derecho de autor se diferencia, porque el derecho de autor tiene una estructura externo y formal semejante a la propiedad común, aún cuando está sometido a un régimen jurídico especial que es caso de insuficiencia debe ser integrado mediante una interpretación teleológica.⁵²

Antes del año de 1948 los derechos de autor estaban contemplados en el Código Civil, específicamente de los artículos 1081 a 1280. Fue hasta ese año, específicamente el 14 de enero, cuando se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la llamada Ley Federal de Derechos de Autor, que ha sido objeto de diversas reformas, adiciones, subsistiendo con el mismo nombre hasta el presente año 2009.

La primera ley de derechos de autor estaba conformada por 6 apartados. El primero de ellos se le llamado “Sobre los derechos de autor; el segundo “De la

⁵¹ Ley Federal de Derechos de Autor; Artículo 11; [en línea]; Disponible en la World Wide web en: [http://www.ordenjuridico.gob.mx/Federal/PL/CU/Leyes/24121996\(1\).pdf](http://www.ordenjuridico.gob.mx/Federal/PL/CU/Leyes/24121996(1).pdf) Fecha de consulta: 23 de enero de 2009.

⁵² DOMINGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo; Ob. cit.; p. 459

edición y otros modos de reproducción”; el tercero “De las sociedades de autores”; el cuarto “Del Departamento de Derechos de Autor”; el quinto “De las sanciones” y el sexto “De los tribunales y procedimiento.”

Enseguida se anotarán algunos de los contenidos más importantes de la citada Ley Federal de Derechos de Autor que está vigente:

La Ley Federal de Derechos de autor es reglamentaria del artículo 28 constitucional, tiene por objeto la salvaguarda y promoción del acervo cultural de la Nación; protección de los derechos de los autores, de los artistas intérpretes o ejecutantes, así como de los editores, de los productores y de los organismos de radiodifusión, en relación con sus obras literarias o artísticas en todas sus manifestaciones, sus interpretaciones o ejecuciones, sus ediciones, sus fonogramas o videogramas, sus emisiones, así como de los otros derechos de propiedad intelectual.⁵³

El ámbito de validez, la naturaleza jurídica y las entidades encargadas de su aplicación, son temas que están regulados por el artículo 2 de la Ley en comento, que al respecto dice:

“Las disposiciones de esta Ley son de orden público, de interés social y de observancia general en todo el territorio nacional. Su aplicación administrativa corresponde al Ejecutivo Federal por conducto del Instituto Nacional del Derecho de Autor y, en los casos previstos por esta Ley, del Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial. Para los efectos de esta Ley se entenderá por Instituto, al Instituto Nacional del Derecho de Autor.”⁵⁴

Para efectos de los derechos de autor y ley que los regula, se entiende que las obras protegidas por ella son aquellas de creación original susceptibles de ser divulgadas o reproducidas en cualquier forma o medio.

El campo de protección jurídica que brinda la Ley Federal de Derechos de Autor protege las obras siguientes:

A. Según su autor:

⁵³ Ley Federal de Derechos de Autor; Artículo 1.

⁵⁴ *Ibíd*em; Artículo 2.

I. Conocido: Contienen la mención del nombre, signo o firma con que se identifica a su autor;

II. Anónimas: Sin mención del nombre, signo o firma que identifica al autor, bien por voluntad del mismo, bien por no ser posible tal identificación, y

III. Seudónimas: Las divulgadas con un nombre, signo o firma que no revele la identidad del autor;

B. Según su comunicación:

I. Divulgadas: Las que han sido hechas del conocimiento público por primera vez en cualquier forma o medio, bien en su totalidad, bien en parte, bien en lo esencial de su contenido o, incluso, mediante una descripción de la misma;

II. Inéditas: Las no divulgadas, y

III. Publicadas:

a) Las que han sido editadas, cualquiera que sea el modo de reproducción de los ejemplares, siempre que la cantidad de éstos, puestos a disposición del público, satisfaga razonablemente las necesidades de su explotación, estimadas de acuerdo con la naturaleza de la obra, y

b) Las que han sido puestas a disposición del público mediante su almacenamiento por medios electrónicos que permitan al público obtener ejemplares tangibles de la misma, cualquiera que sea la índole de estos ejemplares;

C. Según su origen:

I. Primigenias: Las que han sido creadas de origen sin estar basadas en otra preexistente, o que estando basadas en otra, sus características permitan afirmar su originalidad, y

II. Derivadas: Aquellas que resulten de la adaptación, traducción u otra transformación de una obra primigenia;

D. Según los creadores que intervienen:

I. Individuales: Las que han sido creadas por una sola persona;

II. De colaboración: Las que han sido creadas por varios autores, y

III. Colectivas: Las creadas por la iniciativa de una persona física o moral que las pública y divulga bajo su dirección y su nombre y en las cuales la contribución

personal de los diversos autores que han participado en su elaboración se funde en el conjunto con vistas al cual ha sido concebida, sin que sea posible atribuir a cada uno de ellos un derecho distinto e indiviso sobre el conjunto realizado.⁵⁵

La protección que otorga esta Ley se concede a las obras desde el momento en que hayan sido fijadas⁵⁶ en un soporte material, independientemente del mérito, destino o modo de expresión. El reconocimiento de los derechos de autor y de los derechos conexos no requiere registro ni documento de ninguna especie ni quedará subordinado al cumplimiento de formalidad alguna⁵⁷

La ley en comento también ampara los derechos de los extranjeros al disponer que Los extranjeros autores o titulares de derechos y sus causahabientes gozarán de los mismos derechos que los nacionales, en los términos de la presente Ley y de los tratados internacionales en materia de derechos de autor y derechos conexos suscritos y aprobados por México.⁵⁸

Un punto que detalla de manera más precisa el ámbito de protección de la Ley Federal de Derecho de Autor es el siguiente:

“Los artistas intérpretes o ejecutantes, los editores, los productores de fonogramas o videogramas y los organismos de radiodifusión que hayan realizado fuera del territorio nacional, respectivamente, la primera fijación de sus interpretaciones o ejecuciones, sus ediciones, la primera fijación de los sonidos de estas ejecuciones o de las imágenes de sus videogramas o la comunicación de sus emisiones, gozarán de la protección que otorgan la presente Ley y los tratados internacionales en materia de derechos de autor y derechos conexos suscritos y aprobados por México.”⁵⁹

Los derechos de autor a que se refiere esta Ley relativa, se reconocen respecto de las obras de las siguientes ramas:

I. Literaria;

⁵⁵ Artículo 4 de la Ley Federal de Derecho de Autor.

⁵⁶ Fijación es la incorporación de letras, números, signos, sonidos, imágenes y demás elementos en que se haya expresado la obra, o de las representaciones digitales de aquellos, que en cualquier forma o soporte material, incluyendo los electrónicos, permita su percepción, reproducción u otra forma de comunicación.

⁵⁷ Artículo 5 de la Ley Federal de Derechos de Autor.

⁵⁸ Artículo 7 de la Ley Federal de Derechos de Autor.

⁵⁹ Artículo 8 de la Ley Federal de Derechos de Autor.

- II.** Musical, con o sin letra;
- III.** Dramática;
- IV.** Danza;
- V.** Pictórica o de dibujo;
- VI.** Escultórica y de carácter plástico;
- VII.** Caricatura e historieta;
- VIII.** Arquitectónica;
- IX.** Cinematográfica y demás obras audiovisuales;
- X.** Programas de radio y televisión;
- XI.** Programas de cómputo;
- XII.** Fotográfica;
- XIII.** Obras de arte aplicado que incluyen el diseño gráfico o textil, y
- XIV.** De compilación, integrada por las colecciones de obras, tales como las enciclopedias, las antologías, y de obras u otros elementos como las bases de datos, siempre que dichas colecciones, por su selección o la disposición de su contenido o materias, constituyan una creación intelectual.

Las demás obras que por analogía puedan considerarse obras literarias o artísticas se incluirán en la rama que les sea más afín a su naturaleza.⁶⁰

No son objeto de la protección como derecho de autor a que se refiere la Ley relativa:

- I.** Las ideas en sí mismas, las fórmulas, soluciones, conceptos, métodos, sistemas, principios, descubrimientos, procesos e invenciones de cualquier tipo;
- II.** El aprovechamiento industrial o comercial de las ideas contenidas en las obras;
- III.** Los esquemas, planes o reglas para realizar actos mentales, juegos o negocios;
- IV.** Las letras, los dígitos o los colores aislados, a menos que su estilización sea tal que las conviertan en dibujos originales;
- V.** Los nombres y títulos o frases aislados;
- VI.** Los simples formatos o formularios en blanco para ser llenados con cualquier tipo de información, así como sus instructivos;

⁶⁰ Artículo 13 de la Ley Federal de Derechos de Autor.

VII. Las reproducciones o imitaciones, sin autorización, de escudos, banderas o emblemas de cualquier país, estado, municipio o división política equivalente, ni las denominaciones, siglas, símbolos o emblemas de organizaciones internacionales gubernamentales, no gubernamentales, o de cualquier otra organización reconocida oficialmente, así como la designación verbal de los mismos;

VIII. Los textos legislativos, reglamentarios, administrativos o judiciales, así como sus traducciones oficiales. En caso de ser publicados, deberán apegarse al texto oficial y no conferirán derecho exclusivo de edición;

Sin embargo, serán objeto de protección las concordancias, interpretaciones, estudios comparativos, anotaciones, comentarios y demás trabajos similares que entrañen, por parte de su autor, la creación de una obra original;

IX. El contenido informativo de las noticias, pero sí su forma de expresión, y

X. La información de uso común tal como los refranes, dichos, leyendas, hechos, calendarios y las escalas métricas.⁶¹

⁶¹ Artículo 14 de la Ley Federal de Derechos de Autor.