

# La Propiedad

## CONCEPTO DE PROPIEDAD

Propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

El Código Civil Federal (artículo 830), no formula una definición de la propiedad sino que se limita a señalar de manera general que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

El derecho de propiedad nace en virtud de la legítima y justa aspiración del hombre a tener algo que le pertenezca con exclusión de los demás para asegurar de este modo su subsistencia y la de aquellos que forman su familia. De tal forma que podemos considerar que la propiedad es el derecho real por excelencia.

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada; y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

Habitualmente se considera que el derecho de propiedad pleno comprende tres facultades principales: uso (*ius utendi*), goce (*ius fruendi*) y disfrute (*ius abutendi*), distinción que proviene del Derecho romano.

# La Propiedad

## **DEFINICIÓN DE COPROPIEDAD**

La copropiedad es una modalidad de la propiedad donde existen dos o más titulares de la misma cosa; en otras palabras, la misma cosa pertenece en su conjunto a dos o más copropietarios que tienen una cuota parte. Empleando la terminología del Código Civil, hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas (artículo 938 del C.C.).

La cuota parte es una porción ideal que no se localiza materialmente en cierto lugar de la cosa, sino que se extiende sobre la totalidad de la misma. El régimen de la copropiedad contiene tres aspectos.

Sobre la parte ideal el copropietario tiene un derecho privativo (artículo 950 del C.C.). La ley confiere a los copropietarios el derecho del tanto cuando uno de ellos quiera enajenar su cuota parte a un extraño (artículo 973 del C.C.). A ese efecto, el copropietario notificará a los demás por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviese convenida para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

El otro aspecto importante radica en que el copropietario no puede realizar ningún acto de disposición sobre el bien objeto de la copropiedad. Solamente se pueden servir de la cosa común siempre que disponga de ella conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los otros copropietarios usarla según su derecho (artículo 943 del C.C.).

# La Propiedad

Finalmente, es de mencionarse que para que la copropiedad exista, es necesario el consentimiento unánime de los copropietarios; dicho en otras palabras, nadie está obligado a la indivisión (artículo 939 del C.C.). La indivisión puede ser radical, divisible materialmente, pero indivisible mediante licitación, subasta o adjudicación, o bien, indivisible económicamente. En este orden de ideas, cuando la cosa común sea indivisible o no admita cómoda división y los partícipes no pudiesen convenir en qué se adjudicará a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.

## REFERENCIA

Lastra J. (1998). Fundamentos de Derecho, 2ª ed., México, McGraw-Hill  
Código Civil Federal (2014) recuperado el 16 de Septiembre 2014 a partir de:  
<http://info4.juridicas.unam.mx/ijure/tcfed/1.htm?s=>