



HÁZLO COMO SE DEBE

El abuso del derecho de propiedad

www.zarateabogados.com

Víctor M. Montero



Introducción

Noción de derecho.

Beneficio o prerrogativa que tenemos las personas, que están reconocidos en la Ley (concedido por un poder público) y que en ejercicio de ellos, el hombre se relaciona en sociedad buscando la realización de sus objetivos.

**Dinámica social / Naturaleza egoísta del hombre.
Hombre vs. Hombre.**

El hombre se transforma al tener poder y al verse en posibilidad de ser afectado en sus bienes y derechos antepondrá siempre sus intereses.



En la materia que nos ocupa (inmobiliaria) el hombre al defender su propiedad o lo que considera suyo o que le corresponde, suele realizar actos lícitos o incurrir en omisiones que en nada le redundan beneficio alguno.

Y lo hace en ocasiones solo por entorpecer el ejercicio del derecho de un tercero.

Los derechos no pueden servir a la maldad, al ánimo de dañar a terceros, ni obrar con mala fe.

Conocer el espíritu del derecho (ratio).

Esto es pues, el abusivo ejercicio del derecho de propiedad.



Noción de derecho de propiedad / función social

La propiedad es el derecho real por excelencia.

Derecho sobre una cosa o bien, que confiere a su titular el derecho de uso, goce y disfrute (disposición). (IUS UTENDI, FRUENDI y ABUTENDI)

Es un derecho oponible a terceros.

Protección del Estado = seguridad y certeza jurídica.

No protección = incertidumbre, zozobra, posibilidad de ser afectados por terceros.



Privación del derecho de propiedad

El Estado puede afectar dicho derecho alegando situaciones de utilidad pública, con la obligación de indemnizar.

Art. 832 CCNL

Se declara de utilidad pública la adquisición que haga el Gobierno de terrenos apropiados, a fin de venderlos para la constitución de patrimonio de la familia o para que se construyan casas habitaciones que se alquilen a las familias pobres, mediante el pago de una renta módica.



Limitaciones al derecho de propiedad.

Atendiendo al interés privado o interés público.

Ejemplo de interés privado:

Artículo 846 CCNL. Caso ventanas o huecos.

Artículo 848 CCNL. Balcones o voladizos.

Interés privado = derecho de privacidad de particulares.



Limitaciones al derecho de propiedad

En atención al interés público:

Previstas en el derecho administrativo

- A. Meras restricciones (altura, no alteración de fachadas)
- B. Servidumbres (CFE, vías de ferrocarril)
- A. No indemniza, B. Si.
- C. Ocupación
- D. Expropiación



ABUSO DEL DERECHO

Se presenta cuando el titular de un derecho, haciendo uso de éste de una manera dolosa, de una manera que no le genera beneficio y con el mero ánimo de impedir el ejercicio de otro .

Implica actos u omisiones aparentemente lícitos.

Dejan de ser lícitos por que con ellos se causa un daño o perjuicio a un tercero .

CCF.

Artículo 16 (Lectura)



ABUSO DEL DERECHO

Estamos en presencia de él, cuando la conducta concuerda con la que se concede en la ley vs MORAL, BUENA FE, COSTUMBRES SOCIALES Y OBJETIVO DE LA LEY AL CONCEDER EL DERECHO.

- * No todo lo lícito es honrado.
- * Si hay abuso, no hay derecho y viceversa.



ABUSO DEL DERECHO

Actualmente la teoría del abuso del derecho o ejercicio abusivo del mismo, se encuentra recogida en doctrina, jurisprudencia y en las leyes.

No debe permitirse ese actuar.



SISTEMAS DE ANÁLISIS DEL ACTO PARA EVIDENCIAR EL ABUSO DEL DERECHO

* SUBJETIVO

- + Intención (dolo)
- + Negligencia
- + Falta de menester / oficio / necesidad

* OBJETIVO

- + Contrario a fines
- + Contrario a costumbres, moral y buena fe.



ELEMENTOS DEL ABUSO DEL DERECHO

- A. Sujeto titular de un derecho.
- B. Comisión de actos (incurrir omisiones)
- C. Aparentemente lícitos
- D. Actitud dolosa
- E. No benefician al titular.
- F. Causación de daño o perjuicio a un tercero.

Fuente de obligaciones a reparar el daño.

ARTÍCULO 837 CCNL

Art. 837.- No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario.

ARTÍCULO 836 CCNL

En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina; a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio.





TESIS DE ABUSO DEL DERECHO

*Abuso del derecho. Para el ejercicio de la acción prevista en el artículo 1912 del Código Civil para el Distrito Federal debe acreditarse la intención de causar el daño.

*Indemnización por el ejercicio abusivo de un derecho. Procede cuando se presenta una denuncia en forma intencional y dolosa con el fin de causar un daño (Legislación de Veracruz). * ver parte final

*Acción de indemnización por el ejercicio abusivo de un derecho. Sus elementos. * comentar. * comentar elementos



PROPUESTA PARA EVITAR EL ABUSO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL VECINO COLINDANTE.

- * H A B L A R S O B R E M E D I O S
PREPARATORIOS
- * COMENTAR FRACCIÓN VII.
- * INSPECCIÓN ASISTIDA CON PERITOS.

SU DEFENSA EN JUICIO SERÁ EL “IUS USUS
INOCUI”.

OBJETIVO ES FABRICAR UNA PRUEBA
PERICIAL Y EXHIBIRLA EN TODOS Y CADA
UNO DE LOS PROCEDIMIENTOS.



IUS USUS INOCUI.

Derecho que permite utilizar a discreción la posesión ajena con tal que no haga daño al poseedor.

INTRODUCCIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS EN EL SUBSUELO DEL PREDIO VECINO

Lo que no perjudica debe ser tolerado.



CASOS PRÁCTICOS

EDIFICIO DEPARTAMENTOS / ZONA SUR
MTY (ANCLAJE)

EDIFICIO COMERCIAL COLONIA DEL VALLE
(DAÑO ESTRUCTURAL)

CASA DE HUÉSPEDES
(DEPRECIACIÓN)

CONDÓMINO OMISO Y NEGLIGENTE /



ABUSO DERECHO DE PROPIEDAD EN MATERIA ENERGÉTICA.

Ley de Hidrocarburos

Art. 100. Contraprestación por uso, goce o
afectación. SE NEGOCIA ENTRE TITULARES
Y CONTRATISTAS.

CONTRATISTA- AVISO DE INTERÉS (FIGURA
JURÍDICA) - AVISO DE NEGOCIACIÓN A
SECRETARÍAS - TABULADORES MÍNIMOS -
CONVENIO SE SANCIONA JUDICIALMENTE

DEMANDA DE SERVIDUMBRE LEGAL DE
HIDROCARBUROS



SERVIDUMBRE LEGAL DE HIDROCARBUROS

Autoriza tránsito de personas, transporte, instalación de materiales, instalación y almacenamiento de materiales y todo lo necesario para cumplir el contrato o asignación.



DERECHO COMPARADO

CASO ESPAÑA

ARTÍCULO 7 CÓDIGO CIVIL /BUENA FE/ PÁRRAFO UNO

Buena fe.

PÁRRAFO DOS.

La ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo. Todo acto u omisión que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias sobrepase los límites normales del ejercicio de un derecho, para dar a tercero, obliga a indemnizar y a adoptar medidas judiciales o administrativas para impedir la persistencia.



CASO COLOMBIA

Artículo 95. Constitucional
Impide el abuso de derechos.

CASO BOLIVIA

Código civil

"El propietario no puede realizar actos con el único propósito de perjudicar o de ocasionar molestias a otros y, en general, no le está permitido ejercer su derecho en forma contraria al fin económico o social en vista al cual se le ha conferido el derecho".



CASO POLONIA

Código Civil

"Nadie puede usar de su derecho de manera contraria a su fin social y económico o a las reglas de la vida en sociedad en vigor en la República Popular de Polonia. Semejante acción o abstención no se considera como ejercicio del derecho y no goza de protección legal."



CONSECUENCIAS PARA EL ABUSADOR

Código Civil de Nuevo León

Art. 1809.- Cuando al ejercitar un derecho se causa daño a otro, hay obligación de indemnizarlo si se demuestra que el derecho solo se ejercitó a fin de causar el daño, sin utilidad para el titular del derecho.

Art. 1158.- Prescriben en dos años: ...

V.- La responsabilidad civil proveniente de actos ilícitos que no constituyan delitos.

PROCEDIMIENTO JUDICIAL BUSCANDO INDEMNIZACIÓN



Código de Procedimientos Civiles

Art. 989.- Se sujetarán al procedimiento oral:
VII.- Las controversias que se susciten con motivo de obligaciones que nacen de los actos ilícitos.

*** NOTA SOBRE PRESCRIPCIÓN**



Conclusión.

La propiedad es un derecho que el Estado debe incentivar y propiciar su logro.

El Estado debe sancionar los intentos de perturbación o afectación por parte de terceros.

Ello genera economía en movimiento.

El Estado debe desestimar y desalentar el ejercicio de acciones u omisiones notoriamente abusivas.

La Ley no debe amparar ejercicios u omisiones abusivas del derecho.



Sugerencias.

Si usted va a construir, analice la situación del predio vecino y:

Plan uno.

- A. Trate de convenir que se repararan los daños.
- B. Auxíliese de notario y perito que levanten un acta del estado que guarda el inmueble vecino.

Plan dos.

Promover los medios preparatorios.