



NOTARIO



**BOLETÍN ELECTRÓNICO MENSUAL DEL COLEGIO DE NOTARIOS PÚBLICOS
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN A.C.**

NUM. 19 AGOSTO 2009



NOTARIO



BOLETÍN ELECTRÓNICO MENSUAL DEL COLEGIO DE NOTARIOS PÚBLICOS
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN A.C.

NOTARIO es una publicación electrónica gratuita y mensual del Colegio de Notarios Públicos del Estado de Nuevo León A.C. Con dirección en Matamoros No.811 Oriente., Monterrey, Nuevo León , Estados Unidos Mexicanos, C.P. **64000** tels.**8344-00-38 y 8340-6666 y fax 83426260 y 8344-0038** Correo electrónico: **contacto@cnpnl.org.mx**

Los temas del presente boletín no representan la opinión oficial del Colegio de Notarios Públicos del Estado de Nuevo León A.C. y son única y exclusivamente responsabilidad de sus autores.

La edición se distribuye gratuitamente entre miembros del Colegio y no persigue fines de lucro. Número 19 AGOSTO año 2009. Toda correspondencia deberá dirigirse a las oficinas del Colegio.

tu opinión es un derecho. Si tienes algún comentario o sugerencia sobre notario boletín electrónico mensual envíalo a **contacto@cnpnl.org.mx**
o **not59nl@prodigy.net.mx**



Matamoros No.811 ote. Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos C.P. 64000
tels.8344-00-38 y 8340-6666 y fax 83426260 y 8344-0038
contacto@cnpnl.org.mx

Consejo Directivo

Gilberto Federico Allen de León

Presidente

Juan Manuel García García

Vicepresidente

Eduardo Arechavaleta Medina

Secretario

Gabriel Tlaloc Cantú Cantú

Tesorero

Comisión Editorial

José Antonio Villarreal Villarreal

Presidente

Alejandro Zapata González

Alida E. Del Carmen Bonifaz Sánchez

Fernando Antonio Salinas Martínez



Colaboradores

RICARDO TREVIÑO GARCÍA
JESÚS LOZANO DE LA GARZA
ENRIQUE MALDONADO CORPUS
ALBERTO J. MARTÍNEZ
MIGUEL ANGEL MARTÍNEZ LOZANO
JORGE ALBERTO SALAZAR SALAZAR
CARLOS MONTAÑO PEDRAZA
ALMA AZUCENA UREÑA FRAUSTRO
JOSÉ JUAN SERNA IBARRA

EDITORIAL

CARÁCTER PERSONAL DE LA FUNCIÓN NOTARIAL

PUBLICACIONES RECIENTES

ORÍGENES E HISTORIA DEL NOTARIADO MEXICANO
DR. BERNARDO PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO

ESTUDIOS

DESMEMBRAMIENTOS DE LA PROPIEDAD
USUFRUCTO , USO Y HABITACIÓN

POR: NOTARIO RICARDO TREVIÑO GARCÍA

ACTIVIDADES DEL CONSEJO DIRECTIVO
Y COMISIONES

COMISION FISCAL

ASOCIACIÓN NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO A.C

CURSO DE ACTUALIZACIÓN NOTARIAL 2009
ES TAMBIÉN MOTIVO DE CONVIVENCIA NOTARIAL

CONGRESOS –CURSOS- JORNADAS

CVI JORNADA NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO
JORNADA INTERNACIONAL DE DERECHO NOTARIAL
CARTAGENA DE INDIAS COLOMBIA
1 Y 2 DE OCTUBRE 2009



LA LUNA
OSCAR NIEMEYER

CARÁCTER PERSONAL DE LA FUNCIÓN NOTARIAL

La expresión contemporánea del ejercicio personal de la función notarial tiene relación con las notas de exactitud e integridad de la fe pública de la que esta investido el notario, implica que las actividades jurídicas que se realizan dentro de los procesos de intervención notarial los ejecuta el notario con sus auxiliares, pues ello permite el correcto desempeño de una función pública de naturaleza personal, a cargo de un tercero imparcial, perito en derecho, quien tiene bajo su cuidado y supervisión el trabajo notarial.

Si la exactitud como nota de la fe pública implica la concordancia entre lo plasmado en el documento público notarial y la realidad jurídica percibida por el notario y la identidad entre actum et dictum, lo hecho y lo dicho y por otro lado, la integridad comprende toda la verdad de lo dicho y acontecido, resulta plenamente comprensible que el carácter personal del ejercicio de la función, que desarrolla el notario al hacer constar bajo su fe todas las circunstancias acontecidas en las distintas etapas del proceso de escrituración, se traduzca en el hecho de que dicho proceso se desarrolle por el notario con su equipo de trabajo, desde su inicio hasta su culminación, verbigracia, en el caso de actos jurídicos traslativos de dominio, desde la audiencia previa, pasando por la solicitud de certificado con carácter de pre-pereventivo, hasta la debida inscripción del testimonio correspondiente en el registro público de la propiedad.

Pretender obtener del notario su consentimiento para que mediante un contrato delegue a personas físicas o morales las atribuciones que de acuerdo con el orden jurídico vigente le corresponden y es su obligación ejercerlas de manera personal con el auxilio de sus amanuenses y auxiliares, resulta inapropiado por la naturaleza de la invitación, pues su materialización podría considerarse hipótesis constitutiva de delito, por quien pretenda ostentarse en el ejercicio de una función que no es permisible delegar.

PUBLICACIONES RECIENTES

ORÍGENES E HISTORIA DEL NOTARIADO
EN MEXICO

DR. BERNARDO PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO

DERECHO NOTARIAL





ESTUDIOS



DESMEMBRAMIENTOS DE LA PROPIEDAD USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN



POR LIC. RICARDO TREVIÑO GARCÍA
NOTARIO PÚBLICO TITULAR 54
MONTERREY, NUEVO LEÓN
AGOSTO 2009

RICARDO
TREVINO
GARCÍA

Acerca del autor *

Cursó estudios profesionales en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Nuevo León; recibió su título profesional en fecha 9 de julio de 1958, presentó como tesis: *Breve estudio sobre la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. Maestro de planta adscrito al Departamento de Derecho de la División de Administración y Ciencias Sociales del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), *Campus* Monterrey, desde 1958 hasta 1983 y hasta la fecha es Maestro Emérito de dicho Instituto. Ex catedrático de la Facultad de Derecho de la Universidad de Monterrey, ex catedrático de la Escuela de Maestría y ex profesor y ex coordinador de la Facultad de Derecho de la Universidad Regiomontana. Ex catedrático de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y de la Facultad de Comercio y Administración de la Universidad Autónoma de Nuevo León. Impartió cátedra en la Escuela de Comercio Héctor B. Santos (1953-1958) y en el Centro de Estudios Sociales (1967-1970). Ha sido maestro de manera ininterrumpida durante 48 años.

* FUENTE: TREVIÑO GARCÍA, RICARDO; LOS CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES, sexta edición, Editorial Mcgraw-Hill Interamericana editores, S.A. de C.V., 2002, pag.XXIX

Desmembramientos de la Propiedad: Usufructo, Uso y Habitación.**Ricardo Treviño García****A).- Usufructo.**

- 1. Introducción.**
- 2. Concepto.**
- 3. Análisis de la definición.**
- 4. Modos de constitución del usufructo.**
- 5. Modalidades de la constitución del usufructo.**
- 6. Clases de usufructo (clasificación).**
- 7. Derechos y obligaciones del usufructuario.**
 - A. Derechos.**
 - B. Obligaciones**
 - a). Obligaciones anteriores a la entrega de las cosas dadas en usufructo.**
 - b). Obligaciones durante el usufructo.**
 - c). Obligaciones al terminar el usufructo.**
- 8. Derechos y deberes del Nudo propietario.**
- 9. Extinción del usufructo.**
- 10. Otras situaciones que se contemplan respecto al usufructo.**
- 11. Inembargabilidad del derecho de usufructo.**

B).- Uso y Habitación.

- 1. Concepto de uso.**
- 2. Concepto de habitación.**
- 3. Prohibición para el usuario y el que tiene derecho de habitación de enajenar, gravar y arrendar su derecho. Carácter inembargable de estos derechos.**
- 4. Cómo se arreglan los derechos y obligaciones del usuario y del que tiene el derecho de habitación en un edificio.**
- 5. Caso en que el usuario consume todos los frutos y el que tiene derecho de habitación ocupa todas las piezas de la casa.**
- 6. Caso en que los frutos que quedan al propietario no alcanzan a cubrir los gastos y cargas.**
- 7. Consideraciones finales.**

Usufructo, uso y habitación.

1.- Introducción.

Los derechos de usufructo, uso y habitación tienen grandes semejanzas entre sí, aunque se presentan también algunas diferencias, las cuales se analizarán al final de la presente lección. El derecho de usufructo es más extenso que el derecho de uso, razón por la que algunos civilistas lo consideran como un usufructo restringido. La habitación, a su vez, es el derecho de uso establecido sobre una cosa, según Bonecase **(1)** opinión que compartimos.

El usufructo, el uso, la habitación y las servidumbres se les clasifica como derechos reales de mero goce, pues en todos ellos hay un aprovechamiento o disfrute de una cosa ajena (*jus utendi et jus fruendi*).

El maestro De Pina**(2)** en su obra Derecho Civil Mexicano, clasifica los derechos reales de la manera siguiente: Derechos reales de goce y disfrute, en donde se incluye la propiedad y la posesión; derechos de mero goce, en donde se engloba al usufructo, uso, habitación y servidumbres, y finalmente, los derechos reales de garantía: prenda e hipoteca.

El usufructo, uso, habitación y servidumbres entran bajo el epígrafe de los desmembramientos de la propiedad, pues al dueño (propietario), le corresponde el poder de disposición (*jus abutendi*) y al usufructuario, usuario, habitante, dueño del predio dominante en una servidumbre, el poder usar y disfrutar de la cosa (*jus utendi et jus fruendi*).

El usufructo, el uso y la habitación son derechos reales de mero goce, en ellos hay un aprovechamiento o disfrute de cosa o derecho ajenos (*jus in re aliena*).

(1) Bonecase, Julien, *Tratado Elemental de Derecho Civil*, Harla, Méx., 1997, Biblioteca Clásicos del Derecho, Vol. 1, pág. 493.

(2) De Pina, Rafael, *Derecho Civil Mexicano*, Porrúa, Méx., 2004, Vol. I, pág. 61.

2.- Concepto.

Se puede definir el usufructo basándonos en las disposiciones del Código Civil del Distrito Federal, como un derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos, obligándose el usufructuario al terminar su derecho a devolver las cosas usufructuadas; en caso de cosas que no puedan usarse sin consumirse, deberá devolver otras en igual género, cantidad o calidad. En caso de no ser posible la restitución estará obligado a pagar su valor si se hubiesen dado estimadas o su precio corriente al tiempo de cesar el usufructo, si no fueron estimadas. (Artículo 980 y 994 del Código Civil del D.F.).

3.- Análisis de la definición.

Si analizamos la anterior definición, podemos decir que el usufructo es un derecho real, ya que otorga a su titular el poder jurídico para poder aprovechar los frutos del bien usufructuado, derecho que debe respetar no sólo el nudo propietario sino todas las demás personas que no sean titulares, pues una de las notas características del derecho real es ser absoluto, entendiendo por esto, que puede hacerse valer no sólo ante el nudo propietario, sino ante todas las personas, de allí que se diga que es un derecho que vale frente a todos los hombres (*erga omnes*).

Pero, además, el usufructo es un derecho temporal, que termina a la llegada del plazo que se hubiere fijado, o al cumplirse la condición, si se convino para su conclusión una condición resolutoria. A pesar de no haber llegado el plazo o que se cumpla la condición, si el usufructuario muere termina el usufructo. Si no se hubiere fijado ningún plazo o condición, el usufructo termina a la muerte del usufructuario. En apartado diverso se analizaran todas las modalidades que puede revestir la constitución de este derecho.

Finalmente, el usufructuario está obligado al terminar o concluir su derecho, a devolver los bienes que sirvieron de objeto al

usufructo en el mismo estado en que se encuentran, pero tiene la obligación de indemnizar al propietario del deterioro que hubiere sufrido las cosas por su dolo o negligencia. (Artículo 993 del CCDF).

Si el usufructo se constituyó sobre cosas que no pueden usarse sin consumirse, el usufructuario podrá consumirlas, y al concluir el usufructo deberá devolver las cosas en igual género, cantidad y calidad, no siendo posible su devolución, estará obligado a pagar su valor, si se hubiesen dado estimadas, o el precio corriente, si no fueron estimadas. En este caso nos estamos refiriendo al cuasi-usufructo, conocido también como imperfecto o irregular, contemplado en el artículo 994 del CCDF.

En resumen, podemos decir que el usufructo es un derecho real, es un derecho temporal, pues se concede en forma vitalicia, aunque se hubiere fijado plazo y éste no hubiere llegado, el usufructo termina con la muerte del usufructuario.

En caso que no se hubiere fijado plazo o condición, el usufructuario puede disfrutar de los bienes mientras viva.

El usufructo faculta a su titular para usar y disfrutar (*jus utendi et jus fruendi*) de las cosas usufructuadas sin alterar su forma o sustancia, salvo el caso que las cosas sean consumibles por el primer uso, pues en este caso sí las puede consumir, como lo comentamos anteriormente, ya que estaríamos en presencia del cuasi-usufructo, previsto en el artículo 944 del CCDF.

El usufructo se puede constituir sobre bienes muebles o inmuebles, ya sean corporales o incorporeales, como pueden ser los derechos reales o personales. Ejemplos: usufructo sobre usufructo, usufructo sobre los derechos del arrendatario, si expresamente tiene la autorización del arrendador, etc.

4.- Modos de constitución del usufructo.

El artículo 981 del CCDF estatuye: “El usufructo puede constituirse por ley, por la voluntad del hombre o por prescripción.

Por ley, como es el establecido a favor de los que ejercen la patria potestad, situación prevista en el artículo 430 del Código Civil para el Distrito Federal, respecto a los bienes que el menor sujeto a patria potestad hubiere adquirido por cualquier otro título distinto al de su trabajo, en donde se dispone que la propiedad y la mitad del usufructo le pertenecen al hijo; la administración y la otra mitad del usufructo corresponden a las personas que ejerzan la patria potestad, aclarando que si los hijos adquieren bienes por herencia, legado o donación y el testador o donante ha dispuesto que el usufructo pertenezca al hijo o que se destine a un fin determinado, se estará a lo dispuesto (Artículo 430 del CCDF).

Este usufructo lo pueden renunciar los que ejerzan la patria potestad, o sea se puede renunciar su derecho a la mitad del usufructo, siempre y cuando la renuncia conste por escrito o de cualquier otro modo que no deje lugar a duda, considerándose dicha renuncia como donación (Artículos 431 y 432 del CCDF).

El derecho a la mitad del usufructo que corresponda a los que ejerzan la patria potestad se extingue: por la emancipación derivada del matrimonio o la mayoría de edad de los hijos; por la pérdida de la patria potestad, así como por renuncia de los que ejerzan la patria potestad, a favor del menor (Artículo 438 del CCDF).

Por otra parte, no se puede hipotecar el derecho de percibir los frutos en el usufructo concedido por el Código Civil a los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes (Artículo 2898, fr. IV, del Código Civil para el Distrito Federal) Tampoco puede ser enajenado (Artículo 2906 del CCDF).

El usufructo que se constituye por la voluntad del hombre se presenta a través de un contrato, un testamento, o por un acto unilateral (declaración unilateral de la voluntad).

Si se constituye por contrato –compraventa o donación– en el primer caso se hace a título oneroso, y en el segundo a título gratuito.

El propietario, a través de un contrato, puede convenir con otra persona para constituir a favor de ésta, un derecho de usufructo sobre un determinado bien, a título oneroso o a título gratuito; asimismo, el propietario, por un contrato, – compraventa o donación– puede transmitir la nuda propiedad a un tercero y reservarse el usufructo.

También por un acto de última voluntad –testamento– se puede constituir el usufructo, a título universal, designando un heredero, o a título particular, instituyendo uno o varios legados.

El usufructo se puede constituir por acto unilateral, el cual se presenta en el caso de la declaración unilateral de la voluntad –que es una fuente de las obligaciones – en donde una persona puede crear por su voluntad un derecho de usufructo a favor de un tercero, sin que se requiera, en este caso, la aceptación del beneficiario.

O bien, en un contrato, una de las partes hace una estipulación a favor de un tercero, en donde éste (estipulatório o promitente) se obliga a constituir un usufructo a favor de un tercero (beneficiario). No obstante que la estipulación se hace en un contrato, la fuente es la declaración unilateral de voluntad del estipulatório (promitente). El contrato es sólo el medio en donde se consigna dicha declaración.

El derecho nace al momento de perfeccionarse el contrato, salvo la facultad que los contratantes conservan de imponerle las modalidades que juzguen convenientes, siempre que éstas consten expresamente en el referido contrato (Artículos 1868 a 1871 del CCDF).

O bien, a través de una promesa de recompensa, en donde el promitente se obligue a constituir un derecho de usufructo, a favor de quien lleve determinada condición o, desempeñe cierto servicio.

La persona que ejecute el servicio pedido o llene la condición señalada, podrá exigir el pago de lo ofrecido, en el presente caso, la constitución del usufructo.

Antes de que se cumpla la condición o esté prestado el servicio, podrá el promitente revocar su oferta, siempre que la revocación se haga con la misma publicidad.

El que probare que ha hecho erogaciones para prestar el servicio o cumplir la condición por la que se había ofrecido recompensa, tiene derecho a que se le reembolse.

Si se hubiere señalado plazo para la ejecución, no podrá revocar el promitente su ofrecimiento mientras no esté vencido el plazo (Artículos 1861 a 1864 del CCDF).

Por último, el usufructo se puede constituir por prescripción adquisitiva o positiva, la cual se estudió cuando nos referimos a los medios de adquirir la propiedad.

5.- Modalidades de la constitución.

5.1.- El usufructo puede constituirse a favor de una o de varias personas, éstas pueden ser físicas o jurídicas.

Si son personas jurídicas que no puedan adquirir o administrar bienes raíces, no pueden tener usufructo en bienes de esta clase (Artículo 989 del CCDF).

Las personas morales que puedan adquirir un usufructo a su favor, dicho usufructo no puede durar más de 20 años, de conformidad en lo dispuesto en el artículo 1040 del CCDF.

5.2.- El usufructo puede constituirse desde o hasta cierto día (a término); o bien, el usufructo se puede constituir sin estar afectado por una condición suspensiva o resolutoria, o estar sujeto a dicha modalidad, de allí que el artículo 985 disponga: “El usufructo puede constituirse desde o hasta cierto día, puramente o bajo condición”.

Al expresar que el usufructo puede constituirse desde o hasta cierto día, se hace referencia al plazo suspensivo y al plazo extintivo, o sea, en el primer caso se refiere al término en que debe empezar el usufructo, y en el segundo, hace alusión al momento en que terminará el usufructo (plazo extintivo). Se debe recordar que el término es un acontecimiento futuro de realización cierta, o como expresa el Código Civil: “día cierto, entendiéndose por tal aquel que necesariamente ha de llegar” (Ver artículos 1952 y 1953 del CCDF).

Si el usufructo se constituye bajo condición suspensiva, no nace hasta que se realice la condición (acontecimiento futuro e incierto); en cambio si se constituyó bajo condición resolutoria, el usufructo está produciendo todos sus efectos hasta que la condición se cumpla, una vez que se realice el acontecimiento, se extingue el usufructo, aclarando que, si antes de que se realice la condición que debe poner fin al usufructo muere el usufructuario, se extingue el usufructo.

5.3.- El usufructo es vitalicio si en el título constitutivo no se expresa lo contrario.

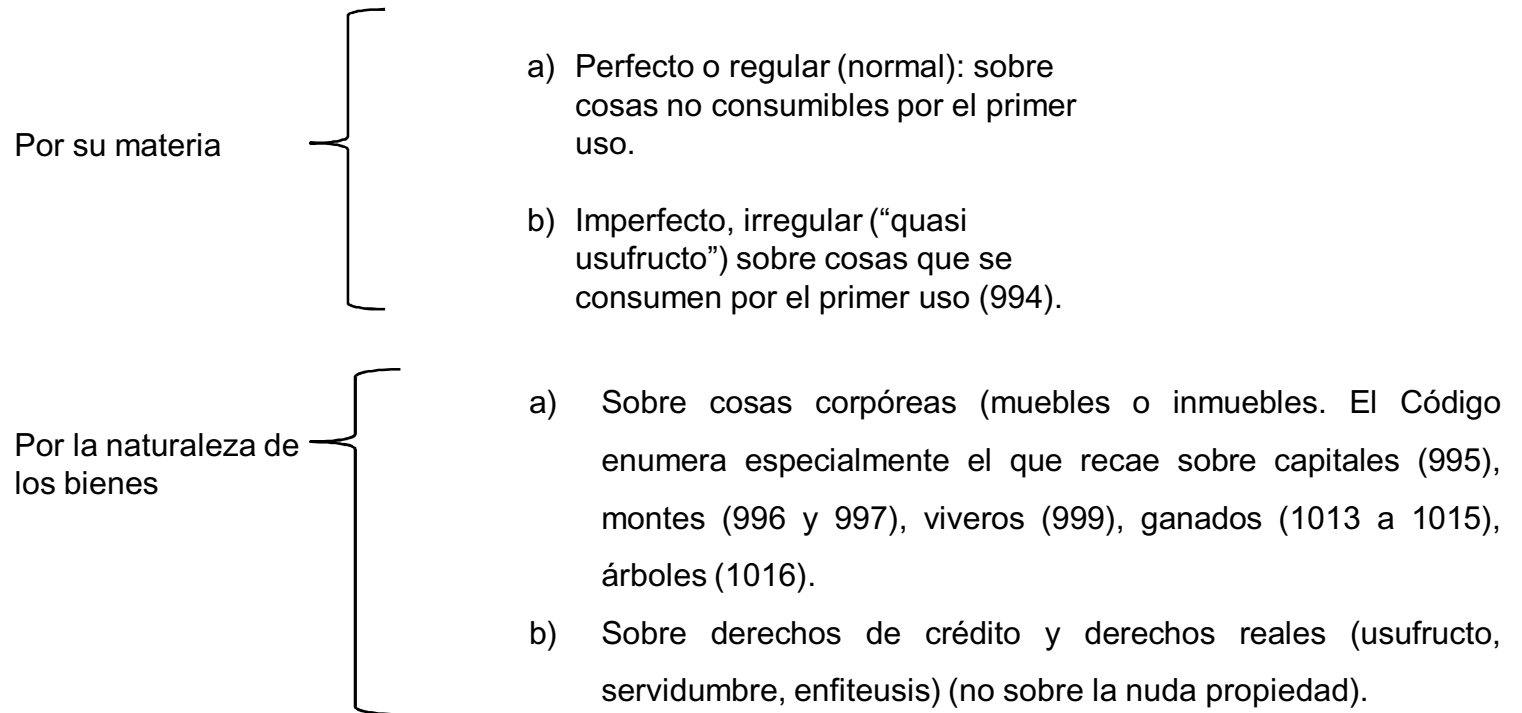
5.4.- Si el usufructo se constituye simultáneamente a favor de varios, al extinguirse respecto a uno de ellos, pasará al propietario, salvo que al constituirse el usufructo se hubiere dispuesto que acrezca a los otros usufructuarios.

5.5.- Si se constituye sucesivamente, el usufructo no tendrá lugar sino a favor de las personas que existan al tiempo de comenzar el derecho del primer usufructuario (Artículos 983 y 984 del CCDF).

Si el usufructo es sucesivo, la muerte del usufructuario no extingue el usufructo, pues en tal caso entra en el goce del mismo la persona que corresponda (Artículo 1039 del CCDF).

6.- Clases de usufructo.

El maestro Arce Cervantes (3) hace la siguiente clasificación:



(3) Arce y Cervantes, José, *De los Bienes*, Ed. Porrúa Méx., 2000, 4ª ed., pág. 71.

- Por su extensión {
- a) A título particular determinados bienes concretos.
 - b) A título universal: *Universitas* o herencia.

- Por el número de personas {
- a).A favor de una persona. {
 - a) Física {
 - No las que pueden adquirir o administrar bienes raíces. { Sobre bienes raíces (982)
 - b) Jurídica {
 - No duran más de 20 años (1040).
 - b).A favor de varias personas {
 - 1.Simultáneo: (983) {
 - Pasa al propietario, salvo que al constituirse se establezca que acrece a los otros.
 - 2.Sucesivo: (984) {
 - 1.Sólo a favor de personas que existan al comenzar.
 - 2.Pasa al que corresponda.

- Por su modo de ser {
- a) Puro (sin modalidades).
 - b) Desde o hasta cierto día (a término) (985).
 - c) Bajo condición suspensiva o resolutoria (condicional). (985).

7.- Derechos y obligaciones del usufructuario.

A). Derechos.

a). Ejercitar todas las acciones y excepciones reales, personales o posesorias y ser considerado como parte en todo litigio, aunque sea seguido por el propietario, siempre que en él se interese el usufructo (Artículo 989 del CCDF).

b). Usar las cosas y servirse de ellas, empleándolas según su destino.

Si el usufructo comprendiera cosas que no pueden usarse sin consumirse, el usufructuario podrá consumirlas, estando obligado a restituirlas al terminar el usufructo, en igual género, cantidad y calidad (Artículos 993 y 994 del CCDF).

No siendo posible hacer la restitución, estará obligado a pagar su valor, si se hubiesen dado estimadas, o su precio corriente al tiempo de cesar el usufructo, si no fueron estimadas (Artículo 994 *in fine* del CCDF).

c). Percibir todos los frutos de la cosa, sean naturales, industriales o civiles. 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.

Los frutos civiles pertenecen al usufructuario en proporción al tiempo que dure el usufructo, aun cuando no estén cobrados.

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 substituya la persona del deudor si se trata de derechos garantizados con gravamen real, así como para que el capital redimido vuelva a imponerse, se necesita el consentimiento del usufructuario (Artículos 990, 991, 992, 995, 1002, 1006, fr. II y 1011 del Código Civil del Distrito Federal).

El tesoro no se considera como fruto de la finca. El tesoro descubierto en la finca usufrutuada se repartirá entre el dueño y el descubridor, con exclusión del usufructuario; si el que lo encontró fue el mismo usufructuario, la parte que le corresponde se determinará conforme a las reglas establecidas para el descubridor extraño (Artículos 875, *in fine* y 884 del CCDF).

También corresponde al usufructuario percibir los frutos de los aumentos que reciban las cosas por accesión, así como gozar de las servidumbres que tenga a su favor (Artículo 1000 del CCDF).

El usufructuario de un monte, disfruta de todos los productos que provengan de éste, según su naturaleza.

Si el monte fuere de talar o de maderas de construcción, podrá hacer en él las talas o cortes ordinarios que haría el dueño, acomodándose en el modo, porción o época a las leyes especiales o a las costumbres del lugar (Artículos 996 y 997 del CCDF).

Por otra parte, el usufructuario no podrá cortar árboles por el pie, como no sea para reponer o reparar algunas de las cosas usufrutuadas, y en este caso acreditará previamente al propietario la necesidad de la obra (Artículo 998 del CCDF).

Si el usufructo recae sobre viveros podrá el usufructuario utilizar éstos, sin perjuicio de su conservación y según las costumbres del lugar y lo dispuesto en las leyes respectivas (Artículo 999 del CCDF).

Al usufructuario no le corresponden los productos de las minas que se exploten en el terreno dado en usufructo, a no ser que expresamente se le concedan en el título constitutivo del usufructo o que éste sea universal; pero debe indemnizarse al usufructuario de los daños y perjuicios que se le originen por la interrupción del usufructo o a consecuencia de las obras que se practiquen para el laboreo de las minas (Artículo 1001 del CCDF).

d). El usufructuario puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminan con su derecho de usufructo (Artículos 1002, 1012, 1048 y 2493 del CCDF).

e). Consumir las cosas dadas en usufructo, así como enajenar la cosa misma, cuando el usufructo recae en cosas que no puedan usarse sin consumirse (cuasi usufructo) (Artículo 994 del CCDF).

- f). Retirar las mejoras útiles y puramente voluntarias, siempre que sea posible hacerlo sin detrimento de la cosa en que esté constituido el usufructo (Artículo 1003 del CCDF).
- g). El usufructuario goza del derecho del tanto, cuando el propietario desee vender la nuda propiedad (Artículo 1005, en relación con el artículo 973 del Código civil del Distrito Federal).
- h). En caso de expropiación de la cosa dada en usufructo, el usufructuario tiene derecho a que se le substituya con otra cosa de igual valor, o bien a que se le abone el interés legal del importe de la indemnización por todo el tiempo que debía durar su derecho de usufructo. Si el propietario optare por lo último, deberá afianzar el pago de los réditos (Artículo 1043 del CCDF).
- i). A cobrar el importe de las reparaciones, realizadas por el usufructuario, previo aviso al propietario, si el usufructo se ha constituido a título oneroso (Artículos 1021, 1022 y 1023 del CCDF).
- j). A ser indemnizado por el propietario de los daños y perjuicios que origine la interrupción del usufructo en la parte ocupada o demolida, en los casos en que éste (propietario) busque un tesoro en el terreno dado en usufructo (Artículo 885 del CCDF).

B). Obligaciones.

Para una mejor sistematización y comprensión las vamos a dividir en: anteriores a la entrega de las cosas dadas en usufructo, simultáneas y posteriores.

I.- Obligaciones anteriores.

- 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 (Fracción I del artículo 1006 del CCDF).
- b).- Otorgar fianza de que disfrutará de las cosas con moderación y las restituirá al propietario con sus acciones, al extinguirse el usufructo, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia, salvo lo dispuesto en el artículo 434* del Código Civil.

* El artículo 434 estatuye: el usufructo de los bienes concedido a las personas que ejerzan la patria potestad, lleva consigo las obligaciones que expresa el capítulo II del título VI, y, además, las impuestas a los usufructuarios, con excepción de la obligación de dar fianza, fuera de los casos siguientes:

- I.- Cuando los que ejerzan la patria potestad han sido declarados en quiebra o estén concursados;
- II.- Cuando contraigan ulteriores nupcias;
- III.- Cuando su administración sea notoriamente ruinosa para los hijos.

El donador que se reserve el usufructo está dispensado de otorgar la referida fianza, si no se ha obligado expresamente a ello. Asimismo, el que se reserve la propiedad, puede dispensar al usufructuario de la obligación de afianzar. (Artículos 1007 y 1008 del Código Civil del Distrito Federal).

Por otra parte, 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 (Artículo 1009 del CCDF).

Finalmente, si el usufructo se constituye por título oneroso y el usufructuario no presta la correspondiente fianza, el propietario tiene el derecho de intervenir en la administración de los bienes, para procurar su conservación, sujetándose a las condiciones prescritas en el artículo 1047 y percibiendo el premio de administración que el juez le acuerde (Artículo 1010, en relación con el artículo 1047 del Código Civil del Distrito Federal).

Una vez otorgada la fianza, el usufructuario tendrá derecho a todos los frutos de la cosa usufructuada desde el día en que, conforme al título constitutivo del usufructo, debió a comenzar a percibirlos (Artículo 1011 del CCDF).

Si 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 CCDF. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el último párrafo del artículo 1010 del CCDF.

II.- Obligaciones durante el usufructo (Simultáneas).

El usufructuario está obligado durante el usufructo:

- a) Usar las cosas con moderación, es decir, como un buen padre de familia, con cuidado y diligencia media, en caso contrario, se le hará responsable de los daños que ocasione al propietario, aunque el mal uso no es causa para la extinción del usufructo, según se desprende de lo preceptuado por el Artículo 1047 del Código Civil del D. F., el cual reza: “El usufructo no se extingue por el mal uso que haga el usufructuario de la cosa usufructuada; pero si el abuso es grave, el propietario podrá pedir que se le ponga en posesión de los bienes, obligándose, bajo de fianza, a pagar anualmente al usufructuario el producto líquido de los mismo, por el tiempo que dure el usufructo, deduciendo el premio de administración que el juez le acuerde.” (Artículo 1006, fracción II, en relación con el artículo 1047 del CCDF).

b) Conservar las cosas dadas en usufructo, absteniéndose de deteriorarlas, pues como lo indicamos antes, si el abuso es grave, el usufructuario se expone a que se aplique lo dispuesto en el artículo 1047 del Código Civil, anteriormente transcrito.

Además, la fracción II del artículo 1006 del Código Civil estatuye: "... que las restituirá al propietario con sus accesiones, al extinguirse el usufructo, no empeoradas ni deterioradas," lo que significa que el usufructuario está obligado a mantener las cosas en buen estado, especialmente cuando el usufructo se ha constituido gratuitamente.

Asimismo, el usufructuario responde del menoscabo que tengan los bienes por culpa o negligencia de la persona que le substituya (Artículo 1012 del CCDF).

Por otra parte, el usufructuario está obligado a hacer las reparaciones indispensables para mantener la cosa en el estado en que se encontraba cuando la recibió, cuando el usufructo fuere gratuito. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1017 del CCDF.

El usufructuario no está obligado a hacer dichas reparaciones, si la necesidad de éstas proviene de vejez, vicio intrínseco o deterioro grave de la cosa anterior a la constitución del usufructo. (Artículo 1018 del CCDF).

Si el usufructuario quiere hacer las reparaciones referidas, debe obtener antes el consentimiento del dueño, y en ningún caso tiene derecho de exigir indemnización de ninguna especie.

Finalmente, se dispone que tampoco el propietario está obligado a hacer las reparaciones si la necesidad de éstas proviene de vejez, vicio intrínseco o deterioro grave de la cosa anterior a la constitución del usufructo, y si las hace no tiene derecho a reclamar indemnización (Artículo 1020 del CCDF).

c) Reponer con las crías las cabezas que falten por cualquier causa.

El usufructo que se constituye sobre ganados. El usufructuario está obligado a reemplazar con las crías las cabezas que falten por cualquier causa (Artículo 1013 del CCDF).

d) A replantar los pies muertos naturalmente, en el usufructo sobre árboles frutales.

El usufructo constituido sobre árboles frutales. El usufructuario está obligado a la replantación de los pies muertos naturalmente (Artículo 1016 del CCDF).

e) A pagar las contribuciones o cargas ordinarias.

Es de cuenta del usufructuario toda disminución de los frutos que provenga de imposición de contribuciones o cargas ordinarias (Artículo 1024 del CCDF).

f) Pagar el legado de renta vitalicia o pensión de alimentos.

El que por sucesión adquiere el usufructo universal, está obligado a pagar por entero el legado de renta vitalicia o pensión de alimentos (Artículo 1027 del CCDF).

El que por el mismo título adquiere una parte del usufructo, pagará el legado o la pensión en proporción a su cuota (Artículo 1028 del CCDF).

g) A poner en conocimiento del propietario cualquier perturbación a su derecho.

Si los derechos del propietario son perturbados por un tercero, sea del modo y por el motivo que fuere, el usufructuario está obligado a ponerlo en conocimiento de aquél; y si no lo hace, es responsable de los daños y perjuicios que resulten, como si hubiesen sido ocasionados por su culpa (Artículo 1034 del CCDF).

h) Pagar los gastos, costos y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo.

Si el usufructo se ha constituido a título gratuito, el usufructuario está obligado a pagar los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo (Artículo 1034 del CCDF).

Si el pleito interesa al mismo tiempo al dueño y al usufructuario, contribuirán a los gastos en la misma proporción de sus derechos respectivos, si el usufructo se constituyó a título gratuito; pero el usufructuario en ningún caso estará obligado a responder por más de lo que produce el usufructo (Artículo 1036 del CCDF).

III.- Obligaciones al terminar el usufructo.

El usufructuario está obligado al concluir el usufructo:

- a) Entregar al propietario las cosas usufructuadas con sus accesiones (Fracción II del Artículo 1006 del CCDF).

Si se trata de cosas que se consumen por el primer uso (cuasi-usufructo), el usufructuario restituirá en igual género, cantidad y calidad. No siendo posible hacer la restitución estará obligado a pagar su valor, si se hubiesen dado estimadas, o su precio corriente al tiempo de cesar el usufructo, si no fueron estimadas (Artículo 994 del CCDF).

Ya comentamos que todos los contratos que celebre como usufructuario terminan al concluir su derecho de usufructo. (Ver artículos 1002, 1012, 1048, en relación con los artículos 991 y 2493 del CCDF).

8.- Derechos y Deberes del nudo propietario.

Estos se consignarán en el título en que se constituya el usufructo, de conformidad con lo estatuido en el Artículo 987 del CCDF.

En principio los derechos del propietario, son los correspondientes a los obligaciones del usufructuario, y por lo que se refiere a las obligaciones los civilistas suelen mencionar las siguientes:

- a) Entregar la cosa;
- b) Conceder el uso y goce de la cosa;
- c) No perturbar, embarazar, molestar o perjudicar en el uso y goce al usufructuario;
- d) Hacer las reparaciones convenientes, si el usufructo se constituyó a título oneroso (Artículos 1021 y 1022 del CCDF);

e) A responder de las disminuciones que por las propias causas se verifique, no en los frutos, sino en la misma finca o cosa usufrutuada (Artículo 1025 del CCDF). Si éste (propietario) para conservar íntegra la cosa, hace el pago, el usufructuario deberá abonarle los intereses de la suma pagada por todo el tiempo que continúe gozando de la cosa (Artículo 1025 del CCDF).

Por otra parte, si el usufructuario hace el pago de la referida cantidad, no tiene derecho a cobrar intereses, quedando compensados éstos con los frutos que reciba (Artículo 1026 del CCDF).

f) A pagar los gastos, costos y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo, si éste se ha constituido a título oneroso (Artículo 1035 del CCDF).

Si el pleito interesa al mismo tiempo al dueño y al usufructuario, contribuirán a los gastos en proporción a sus derechos respectivos (Artículo 1036 del CCDF).

Anteriormente expresamos que si el usufructo se ha constituido a título gratuito, los referidos gastos son de cuenta del usufructuario (Artículo 1035 “in fine” del CCDF).

g) A responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa dada en usufructo, cuando éste se ha constituido a título oneroso.

Sobre este tema (obligaciones del propietario), el maestro Rojina Villegas **(4)** comenta:

Este conjunto de obligaciones del propietario tiene marcada semejanza con las obligaciones que tiene el arrendador con respecto al arrendatario, pero se distingue en que en el arrendamiento el arrendador tiene obligaciones de carácter personal, creadas por virtud de un contrato a favor del arrendatario; en cambio en el usufructo son cargas que, como hemos visto, afectan al gravamen de la cosa misma, de naturaleza real, independientes de la persona del propietario, que existen a pesar de todo cambio de propiedad. Para refrendar lo expuesto por el autor citado, basta con observar lo dispuesto en el artículo 1004 del Código Civil, que textualmente estatuye: “El propietario de bienes en que otro tenga el usufructo puede enajenarlos, con la condición de que se conserve el usufructo”.

(4)Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano*, Editorial Porrúa, S. A., Méx., 2003, 11ª ed., pág. 464.

9.- Extinción del usufructo.

Son causas de extinción del usufructo:

9.1.- Por muerte del usufructuario; salvo que el usufructo se haya constituido a favor de varias personas sucesivamente, pues en este caso entrará al goce del usufructo la persona que corresponda. El usufructo es vitalicio si en el título constitutivo no se expresa lo contrario.(Artículos 1038,fr.I, 986 y 1039 del CCDF).

9.2.- Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó. Si el usufructuario muere antes de que venza el plazo, el derecho de usufructo se extingue.

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.

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. (Artículos 1038, fr. II, 1040 y 1041 del CCDF).

9.3.- Por cumplirse la condición impuesta en el título constitutivo para la cesación de este derecho (Artículo 1038, fr. III del Código Civil del D.F.).

9.4.- Por consolidación, reuniéndose el usufructo y la propiedad en una misma persona; mas si la reunión se verifica en una sola cosa o parte de lo usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo (Artículo 1038, fr. IV del CCDF).

9.5.- Por prescripción, conforme a lo prevenido respecto de los derechos reales (Artículo 1038, fr. V, del CCDF).

9.6.- Por renuncia expresa del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de acreedores (Artículo 1038, fr. VI, del CCDF).

En el capítulo II, del título Octavo del Código Civil del D. F., referente a los efectos de la patria potestad, el artículo 431 de dicho ordenamiento legal, expresamente dispone que, los padres (entiéndase, los que ejercen la patria potestad), pueden renunciar su derecho a la mitad del usufructo, haciendo constar su renuncia por escrito o por cualquier otro medio que no deje lugar a duda, claro que lo anterior, con la salvedad prevista en la fr. VI del artículo 1038 del mencionado ordenamiento legal.

9.7.- Por pérdida total de la cosa objeto del usufructo. Si la destrucción no es total, el derecho continuará sobre lo que de la cosa haya quedado. Si el rebaño perece en parte, y sin culpa del usufructuario, continúa el usufructo en la parte que quede.

Si el usufructo se ha constituido sobre un edificio, y éste se arruina en un incendio, por vetustez o por algún otro accidente, el usufructuario no tiene derecho a gozar del solar ni de los materiales, mas si estuviere constituido sobre una hacienda, quinta o rancho de que sólo forme parte del edificio arruinado, el usufructuario podrá continuar usufructuando el solar y los materiales.

Si el edificio es reconstruido, por el dueño o por el usufructuario se estará a lo dispuesto en los artículos 1019, 1020, 1021 y 1022 del CCDF (Artículos 1038, fr. VII, 1015, 1042 y 1044, en relación con los artículos 1019 a 1022 del CCDF).

9.8.- Por la cesación del derecho del que constituyó el usufructo, cuando teniendo un dominio revocable, llega el caso de la revocación (Artículo 1038, fr. VIII, del Código Civil del D. F.).

9.9.- Por no otorgar el usufructuario la fianza cuando el usufructo se constituyó a título gratuito, si el dueño no lo ha eximido de esa obligación (Artículo 1038, fr. IX, del CCDF).

9.10.- Extinción del usufructo concedido a las personas que ejerzan la patria potestad.

Los bienes de los hijos sujetos a patria potestad se dividen en dos clases: I. Bienes que adquiera por su trabajo; II. Bienes que adquiera por cualquier otro título.

Respecto a los bienes de la segunda clase (bienes que adquiera por cualquier otro título), la propiedad y la mitad del usufructo pertenecen al hijo; la administración y la otra mitad del usufructo corresponden a las personas que ejerzan la patria potestad. (Artículo 430 del CCDF).

Pues bien, el derecho de usufructo concedido a las personas que ejercen la patria potestad, se extingue:

I.-Por la emancipación derivada del matrimonio o la mayor edad de los hijos;

II.-Por pérdida de la patria potestad;

III.-Por renuncia (Artículo 438 del CCDF).

10.- Otras situaciones que se contemplan respecto al usufructo.

10.1.- Expropiación por causa de utilidad pública.

Si la cosa usufructuada fuere expropiada por causa de utilidad pública, el propietario está obligado, bien a sustituirla con otra de igual valor y análogas condiciones, o bien abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización por todo el tiempo que debería durar el usufructo.

Si el propietario optare por lo último deberá afianzar el pago de los réditos (Artículo 1043, en relación con el artículo 2395 del CCDF).

10.2.- Impedimento temporal por caso fortuito o fuerza mayor.

El impedimento temporal por caso fortuito o fuerza mayor no extingue el usufructo ni da derecho a exigir indemnización al propietario.

El tiempo del impedimento se tendrá por corrido para el usufructuario, de quien serán los frutos que durante él pueda producir la cosa (Artículos 1045 y 1046 del CCDF).

10.3.- Mal uso y abuso grave que haga el usufructuario de la cosa usufructuada.

El usufructo no se extingue por el mal uso que haga el usufructuario de la cosa usufructuada; pero si el abuso es grave, el propietario puede pedir que se le ponga en posesión de los bienes, obligándose, bajo de fianza, a pagar anualmente al usufructuario el producto líquido de los mismos, por el tiempo que dure el usufructo, deducido el premio de administración que el juez le acuerde (Artículo 1047 del CCDF).

10.4.- Caso en que el derecho hipotecado fuere el de usufructo.

Si el derecho hipotecado fuere el de usufructo y éste concluyera por voluntad del usufructuario, la hipoteca subsiste hasta que venza el plazo en el que el usufructo hubiere concluido, de no haber mediado el hecho voluntario que le puso fin. (Artículo 2903 del CCDF). Lo anterior significa que no se extingue el usufructo y, por tanto, subsiste la hipoteca.

10.5.- Término del usufructo. Contratos celebrados por el usufructuario.

Terminado el usufructo, los contratos que respecto de él haya celebrado el usufructuario no obligan al propietario y éste entrará en posesión de la cosa, sin que contra él tengan derecho los que contrataron con el usufructuario para pedirle indemnización por la disolución de sus contratos ni por las estipulaciones de éstos, que sólo pueden hacer valer contra del usufructuario y sus herederos, salvo lo dispuesto en el artículo 991* (Artículos 1048, 991, 1002, 1012 y 2493 del CCDF).

11.- Inembargabilidad del derecho de usufructo.

Expresamos que el usufructuario puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre terminan con el usufructo (Artículo 1002); también comentamos que la hipoteca sobre derechos reales dura mientras estos subsistan (Artículos 2903 y 2941, fr. III del CCDF), pero si se hipoteca el derecho de usufructo y éste concluye o termina por voluntad del usufructuario, la hipoteca subsistirá hasta que venza el tiempo en que hubiese concluido de no haber mediado el hecho voluntario que le puso fin (Artículo 2903 del CCDF).

Por otra parte, el derecho de usufructo está exceptuado de embargo, pero no los frutos de los bienes usufructuados, lo que significa que sí son embargables los frutos que produzcan dichos bienes (Artículo 544, fr. IX del CCDF).

12.- Cuasi-usufructo.

El cuasi-usufructo se presenta cuando recae sobre cosas que no puedan usarse sin consumirse, teniendo el usufructuario el derecho de consumirlas, quedando obligado a restituirlas al terminar su derecho de usufructo, en igual género, calidad y cantidad.

No siendo posible hacer la restitución, está obligado a pagar su valor, si se hubiesen dado estimadas, o su precio corriente al tiempo de cesar el usufructo, si no fueron estimadas (Artículo 944 del CCDF).

* El mencionado artículo textualmente estatuye: "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 a extinguirse el usufructo."

B.- Derechos de uso y habitación.

1.- Concepto de Uso.

El uso da derecho al usuario para recibir, de los frutos de una cosa ajena, los que basten para las necesidades del usuario y de su familia aunque esta aumente (Artículo 1049 del CCDF).

El que tiene derecho de uso sobre un ganado, puede aprovecharse de las crías, leche y lana en cuanto basten para su consumo y el de su familia (Artículo 1054 del CCDF).

2.- Concepto de habitación.

La habitación da, al que tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia (Artículo 1050 del CCDF).

3.- Prohibición para el usuario y el que tiene derecho de habitación de enajenar, gravar y arrendar su derecho. Carácter inembargable de estos derechos.

El usuario y el que tiene derecho de habitación de un edificio no puede enajenar, gravar ni arrendar ni en todo ni en parte su derecho a otro, ni estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores (Artículo 1051 del CCDF y Art. 544, fr. X del CPCDF).

Tampoco puede ser hipotecado (Fr. V. del Artículo 2898 del CCDF).

4.- Cómo se arreglan los derechos y obligaciones del usuario y del que tiene el derecho de habitación.

Los derechos y obligaciones del usuario y del que tiene el goce de habitación se arreglarán por los títulos respectivos, así como por las disposiciones establecidas para estos derechos (Arts. 1049 a 1056); asimismo, por las disposiciones del derecho de usufructo, en cuanto no se opongan a las reglas especiales que regulan las instituciones correspondientes al uso y a la habitación, contenidas en el Código Civil (Art. 1053).

5.- Caso en que el usuario consume todos los frutos de los bienes y el habitante ocupe todas las piezas de la cosa.

Cuando el usuario consume todos los frutos y el que tiene derecho de habitación ocupa todas las piezas de la casa, quedan obligados a pagar todos los gastos del 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 cosa, no deben contribuir en nada, siempre que el propietario le quede una parte de frutos o aprovechamientos bastantes para cubrir los gastos y cargas (Artículo 1055 del CCDF).

6.- Caso en que los frutos que quedan al propietario no alcanzan a cubrir los gastos y cargas.

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 el que tiene derecho a la habitación (Artículo 1056 del CCDF).

7.- Consideraciones finales.

Podemos concluir que el uso y la habitación son derechos reales *intuitu personae*, es decir, se constituyen en consideración a las cualidades de la persona (usuario o habitante); ambos derechos son más limitados (restringidos) que el derecho de usufructo y a diferencia de éste, el usuario y el que goza del derecho de habitación no pueden enajenar, gravar ni arrendar ni en todo ni en parte su derecho a otro, ni estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores (Artículos 1051 del CCDF y 544, fr X, del CPCDF).

Los derechos de uso y de usufructo pueden constituirse en forma gratuita u onerosa; el derecho de habitación siempre es a título gratuito. (Artículo 1051 del CCDF). Finalmente, contrario a lo que sucede con el usufructo, ni el derecho de uso ni el derecho de habitación pueden nacer por ley. El uso y la habitación se extinguen por las mismas causas que el usufructo, por lo que es de aplicación lo dispuesto en el artículo 1038 del CCDF.

El usufructo y el uso se pueden constituir sobre cosas corpóreas o incorpóreas; el derecho de habitación siempre recae sobre cosas corpóreas (casa o edificio), de conformidad con lo estatuido en los artículos 1050 y 1051 del CCDF, respectivamente.

En el Estado de Nuevo León, por Decreto núm. 236, de fecha 1º de Agosto de 1991 publicado en el Periódico Oficial del Estado, se derogaron los artículos 1046 al 1053, correspondientes al Capítulo V que se referían a los derechos de uso y habitación. Las razones se ignoran, en virtud de que no hubo una exposición de motivos para explicar tal derogación. No obstante lo anterior, es nuestra opinión que si algún propietario a través de un contrato desea constituir alguno de estos derechos reales sobre sus bienes, no advertimos que haya algún inconveniente. Claro que su constitución deberá hacerse lo más claro que se pueda, a fin de evitar ambigüedades y problemas posteriores. Fundamos lo anterior, en el principio de que las partes son libres para celebrar los contratos que deseen, siempre que se respeten las disposiciones de orden público. Esto significa que los particulares pueden convenir todo aquello que no sea contrario a una ley, y aun pueden convenir en lo que sea contrario a una ley, si esta no es de interés público, sino sólo supletoria de la voluntad de las partes, según lo indica el maestro Manuel Borja Soriano, en su Obra Teoría General de las Obligaciones, Novena Edición, Porrúa, México, 1984, pág. 123.

Por su parte, la SCJN en tesis sustentada (Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Toma XXX, pág. 1236, Espinosa, Manuela, Coags., indica: “Si bien es verdad que la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos, ha dicho la Suprema Corte de Justicia de la Nación, también lo es que dicho principio tiene dos limitaciones forzosas ineludibles; la primera, que se deriva del interés público, que está por encima de la voluntad individual, y la segunda, de la técnica jurídica, sobre la que tampoco puede prevalecer el capricho de los contratantes.”

Concordancias

CCDF	CCNL	CCDF	CCNL	CCDF	CCNL
980	977	1003	1000	1026	1023
981	978	1004	1001	1027	1024
982	979	1005	1002	1028	1025
983	980	1006	1003	1029	1026
984	981	1007	1004	1030	1027
985	982	1008	1005	1031	1028
986	983	1009	1006	1032	1029
987	984	1010	1007	1033	1030
988	985	1011	1008	1034	1031
989	986	1012	1009	1035	1032
990	987	1013	1010	1036	1033
991	988	1014	1011	1037	1034
992	989	1015	1012	1038	1035
993	990	1016	1013	1039	1036
994	991	1017	1014	1040	1037
995	992	1018	1015	1041	1038
996	993	1019	1016	1042	1039
997	994	1020	1017	1043	1040
998	995	1021	1018	1044	1041
999	996	1022	1019	1045	1042
1000	997	1023	1020	1046	1043
1001	998	1024	1021	1047	1044
1002	999	1025	1022	1048	1045

Concordancias

CCDF	CCNL
	*
1049	1046
1050	1047
1051	1048
1052	1049
1053	1050
1054	1051
1055	1052
1056	1053

*Los artículos 1046 al 1053 del Código Civil del Estado de Nuevo León, correspondientes a los derechos de uso y habitación, preceptuaban: “1046.- El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena, los que basten a las necesidades del usuario y de su familia, aunque ésta aumente.-1047.-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.-1048.-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 acreedores.-1049.- 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:-1050.-Las disposiciones establecidas para el usufructo son aplicables a los derechos de uso y habitación, en cuanto no se opongan a lo ordenado en el presente capítulo.-1051.-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.-1052.-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.-

1053.-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.” Dichos artículos (1046 a 1053) fueron derogados por Decreto No. 236, de fecha 1º de Agosto de 1991, publicado en el Periódico Oficial número 92, de fecha 2 de Agosto del mismo año, y la fe de erratas que aparece en el Periódico Oficial número 97, de fecha 14 de Agosto del año antes referido. Posteriormente, se restableció la vigencia de dichos numerales, adicionándoles los artículos 1053 Bis a 1053 Bis IX, en donde se regula el derecho real de superficie (Ver Decreto No. 386, de fecha 12 de Octubre de 2000, publicado en el Periódico Oficial de fecha 13 de los mismos mes y año), los cuales se transcriben a continuación: 1046.- El derecho real de superficie puede constituirlo o transmitirlo el propietario de un terreno a favor del superficiario, ya sea a título oneroso o gratuito, por acto intervivos o por mortis causa, sobre la superficie del terreno o por debajo de ésta, sobre construcciones ya existentes o por edificar, sobre la totalidad del terreno o parte de éste. 1047.- El derecho real de superficie faculta a su titular a sembrar, plantar, edificar sobre terreno ajeno o construir aún por debajo de éste, convirtiéndose en el titular del derecho de propiedad sobre dichas plantaciones, siembra o edificaciones. 1048.- En el derecho de superficie el terreno pertenece al propietario y lo sembrado, plantado o edificado al superficiario. 1049.- Cuando se constituya el derecho de superficie sobre parte del terreno de un inmueble deberá precisarse y deslindarse sobre qué extensión y límites se constituye, sin que para ello sea necesario subdividir el terreno. 1050.- El derecho de superficie como derecho real y temporal debe constar en escritura publica e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para ser oponible a terceros. 1051.- El derecho real de superficie caduca si el superficiario no construye dentro del plazo de dos años contados a partir de la fecha de su constitución o no siembre o no plante en el plazo de un año. 1052.- Puede el superficiario dar en usufructo su derecho y puede hipotecarlo, pero en todo caso los derechos reales o personales que el superficiario haya constituido a favor de terceros, respecto de la siembra, plantaciones o construcciones del derecho de superficie concluyen al extinguirse éste. 1053.- El derecho real de superficie no se extingue por la destrucción de lo sembrado, plantado o construido, salvo pacto en contrario. En caso de destrucción puede el superficiario construir nuevamente, respetando los plazos iniciales de su derecho. 1053 Bis.- En caso de que el propietario quisiera vender el terreno, o el superficiario o sus causa-habientes sus construcciones, plantaciones o siembras ambos gozarán del derecho del tanto, siendo aplicables lo dispuesto en el artículo 970, en lo que se refiere a la forma para dar el aviso de enajenación y al tiempo para hacer uso del derecho del tanto. 1053 Bis I.- El derecho real de superficie puede constituirse a plazo fijo o por tiempo indeterminado, pero en todo caso no podrá exceder de 30 años. 1053 Bis II.- Cuando el superficiario enajena a terceros el derecho real de superficie, el nuevo superficiario deberá hacérselo saber por notificación vía judicial o notarial al propietario. De la misma manera, cuando el propietario enajene el inmueble deberá el nuevo propietario notificarlo de la misma forma al superficiario. 1053 Bis III.- El derecho de superficie se extingue: I.- Por mutuo consentimiento entre el propietario y el superficiario y la consolidación de la propiedad se hará mediante las restituciones, indemnizaciones, compensaciones o prestaciones pactadas en el título constitutivo, o en las que acuerden los interesados en el momento de la extinción.

En el caso de que el derecho de superficie se pacte por tiempo indeterminado para su extinción se requerirá el consentimiento del propietario y el superficiario y si el acuerdo no se logra, decidirá el Juez, quien fijará un plazo para la conclusión del derecho real de superficie que sea suficiente para que se cumplan los fines que persiguieron las partes al constituirlo; II.- Por haberse expirado el plazo resolutoria al cual se sujetó; III.- Por haberse cumplido la condición resolutoria a la que se sujetó; IV.- Por reunirse en una sola persona el derecho de superficie y el derecho de propiedad del terreno. En el caso de que la reunión se verifique sólo sobre parte del terreno, sobre el resto subsistirá; V.- Por renuncia o abandono del superficiario; VI.- Por nulidad; VII.- Por rescisión; VIII.- Por caducidad; o IX.- Por pérdida de la cosa si el superficiario no construye, siembra o planta, en los términos de este Código. Cuando el derecho de superficie se constituya a título oneroso y la contraprestación que se pacte a cargo del superficiario sea pagadera en abonos o parcialidades, en caso de incumplimiento del pago de dos o más de las mismas, procederá la rescisión con efectos restitutorios entre ambos de las prestaciones pactadas, según el título constitutivo, pero el propietario adicionalmente deberá ser indemnizado por concepto de daños y perjuicios con el pago de una renta mensual que fijarán peritos, por todo el tiempo por el que el superficiario utilizó el inmueble hasta la devolución del mismo al propietario. Para el caso en que el propietario, según lo pactado pueda hacer suyas las construcciones, siembras o plantaciones, podrán las partes compensar sus respectivos créditos. 1053 Bis IV.- Al extinguirse el derecho de superficie se consolidará la propiedad y el propietario hará suya la plantación, siembra o construcción en el precio pactado. Las partes pueden dejar al criterio de un perito valuador la fijación del precio al momento de extinguirse el derecho de superficie. Lo mismo se observará para el caso en que la consolidación se haga a favor del superficiario que en tal supuesto, éste pagará al propietario el precio del terreno según lo pactado y lo determine el perito valuador al momento de la consolidación. 1053 Bis V.- Al extinguirse el derecho real de superficie, el propietario se convierte en dueño de los construido o plantado, en los términos pactados, no así en el caso de la siembra, caso en el cual deberá permitírsele al superficiario que levante la cosecha aun y cuando el plazo expire antes, salvo pacto en contrario. 1053.- Bis VI.- El propietario de una edificación o una plantación existentes en su terreno, los puede enajenar separadamente de la propiedad del suelo. El superficiario se convertirá en el adquirente del edificio o plantación como titular del derecho real de superficie, el cual lo puede enajenar a gravar a terceros, sin necesidad del consentimiento del propietario, con excepción del derecho del tanto en caso de venta. 1053 Bis VII.- Al extinguir el derecho de superficie puede pactarse que el superficiario retire a su costa las construcciones o plantaciones. También puede pactarse la demolición de las mismas caso en el cual, los gastos que genere la demolición y el retiro de los materiales serán por cuenta del superficiario. 1053 Bis VIII.- El superficiario, salvo pacto en contrario, tendrá la más amplia libertad para realizar las construcciones según su destino, finalidades o conveniencias. Igualmente tendrá la más amplia libertad para hacer las plantaciones o siembras que le convengan. Las sanciones por las violaciones a las normas administrativas de derecho urbano, serán por cuenta del superficiario. 1053 Bis IX.- La prescripción no puede comenzar, ni corre entre el propietario y el superficiario.

Bibliografía

Alessio Robles, Miguel, Temas de Derechos Reales, 1ª. Ed., Porrúa, Méx., 2004, págs. 163 a 175.

Azúa Reyes, Sergio T., Los Derechos Reales, 1ª. Ed. Porrúa, Méx., 2004, págs. 115 a 129.

De Ibarrola, Antonio, Cosas y Sucesiones, 14ª. Ed. Porrúa, Méx., 2004, págs. 559 a 584.

De Pina, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Bienes y Sucesiones, Vol II, Decimoctava Ed., Porrúa, Méx., 2005, págs. 147 a 163.

Domínguez García Villalobos, Alejandro, El Usufructo, Ed. Porrúa, México, 1993.

Gutiérrez y González, Ernesto, El Patrimonio, Octava Edición, Porrúa, Méx., 2004, págs. 469 a 517.

Lozano Ramírez, Raúl, Derecho Civil, Tomo II, Bienes Primer Edición, Editorial PAC., Méx., 2005, págs. 127 a 147.

Muñoz, Luis, Derecho Civil Mexicano, Primera Edición, Tomo II, Derechos Reales–Derecho Sucesorio Ediciones Modelo, Méx., 1971, págs. 290 a 316.

Rojina Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Tercero, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Décimo Primera Edición, Porrúa, Méx., 2003, págs. 433 a 471.



ACTIVIDADES DEL CONSEJO DIRECTIVO Y COMISIONES





COMISIÓN FISCAL



BITACORA

REPORTE DE ACTIVIDADES JULIO – AGOSTO 2009

PRIMERO: CON FECHA 5 CINCO DE AGOSTO DEL AÑO 2009 DOS MIL NUEVE, ASISTIMOS A LA PRIMERA REUNION DE SINDICOS DE ASISTENCIA AL CONTRIBUYENTE DEL SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA, QUEDANDO FORMALMENTE OTORGADO **EL NOMBRAMIENTO DE SINDICO A CARGO DE LA LIC. PATRICIA GUAJARDO GARZA, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA No. 66 SESENTA Y SEIS**, RESULTANDO ASI CUMPLIDAMENTE SUSCRITA LA REPRESENTACION COMO SINDICO DEL COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEON, ANTE EL SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA. (SE ANEXA COPIA DE DICHO NOMBRAMIENTO)

SEGUNDO: CON FECHA 10 DIEZ DE AGOSTO DE 2009 DOS MIL NUEVE, SE ENVIO CON EL CARÁCTER DE CIRCULARES INFORMATIVAS, VIA CORREO ELECTRONICO A TODOS Y CADA UNO DE LOS MIEMBROS DE ESTE COLEGIO, VARIAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER FISCAL DE APLICACIÓN GENERAL PARA TODOS LOS CONTRIBUYENTES ANTE EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA (SAT), MISMA QUE CONSIDERAMOS IMPORTANTE PARA EL DEBIDO CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES FISCALES A LAS QUE ESTAMOS SUJETOS COMO PERSONAS FÍSICAS, INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES:

1.- DECLARACIÓN INFORMATIVA DE OPERACIONES CON TERCEROS “DIOT”: ES UNA OBLIGACIÓN FISCAL PREVISTA EN LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA), QUE CONSISTE EN PROPORCIONAR MENSUALMENTE AL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA (SAT), INFORMACIÓN SOBRE LAS OPERACIONES CON LOS PROVEEDORES. (obligación como personas físicas). ES IMPORTANTE LO REVISEN CON SUS CONTADORES, PARA VERIFICAR QUE SE ESTE CUMPLIENDO CON ESTA OBLIGACION, Y EVITAR REQUERIMIENTOS Y/O MULTAS AL RESPECTO.

2.- PORTAL SAT: DONDE SE INFORMA SOBRE LA CONSULTA DE LOS DATOS DEL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTE, ASÍ COMO EL LOGRAR OBTENER DESDE TU OFICINA LA IMPRESIÓN DE LA CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL, SIN COSTO ALGUNO, ENTRE OTROS SERVICIOS QUE OFRECE EL SAT ATRAVES DE SU PAGINA DE INTERNET. (personas físicas)

3.- DE LA FRACCIÓN XV, DEL ARTÍCULO 109 DE LA LEY DEL ISR, SOBRE EXENCION DE LA PRIMERA ENAJENACIÓN DE CASA HABITACIÓN : PARA LOS EFECTOS DE LA REGLA I.3.12.3., DESDE EL 1 DE MAYO Y HASTA LA FECHA EN QUE SE LIBERE EL SISTEMA PARA LA CONSULTA EN INTERNET DE ENAJENACIONES DE CASA HABITACIÓN, SE TENDRÁ POR CUMPLIDA LA OBLIGACIÓN DEL FEDATARIO PÚBLICO DE EFECTUAR LA CONSULTA A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 109, FRACCIÓN XV, INCISO A), ÚLTIMO PÁRRAFO DE LA LEY DEL ISR, SIEMPRE QUE EN LA ESCRITURA PÚBLICA CORRESPONDIENTE QUE SE REALICE ANTE FEDATARIO, **SE INCLUYA LA MANIFESTACIÓN DEL ENAJENANTE EN LA QUE BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD SEÑALE SI ES LA PRIMERA ENAJENACIÓN DE CASA HABITACIÓN EFECTUADA EN EL AÑO DE CALENDARIO.** (obligación como notarios).

TERCERO: CON FECHA 18 DE AGOSTO DEL AÑO 2009, LOS INTEGRANTES DE LA COMISION FISCAL, CELEBRAMOS SESION DE TRABAJO, EN LA CUAL SE TOMARON LOS SIGUIENTES ACUERDOS:

- BUSCAR UN ACERCAMIENTO DE FORMA INSTITUCIONAL DE PARTE DEL COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEON, CON EL C. PRESIDENTE DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA EN EL ESTADO, CON EL FIN DE SUGERIR LA PROPUESTA DE QUE LOS JUECES Y MAGISTRADOS EN LAS RESOLUCIONES QUE EMITAN, ADVIERTAN INVARIABLEMENTE DE LA OBLIGACION DEL CUMPLIMIENTO DE TODAS LAS OBLIGACIONES FISCALES, A LA CUAL ESTA SUJETA LAS PARTES INVOLUCRADAS, CUANDO EN LAS MISMAS SE TRANSMITAN BIENES INMUEBLES, UNA VEZ CAUSADA LA EJECUTORIA DE LA RESOLUCION DE QUE SE TRATE.

- LA COMISION FISCAL PROPONE QUE DICHO ACERCAMIENTO CON LAS AUTORIDADES JUDICIALES, SE LLEVE ACABO POR MEDIO DE REUNIONES PERIODICAS ENTRE LOS MIEMBROS DEL COLEGIO DE NOTARIOS Y LOS JUECES Y MAGISTRADOS EN EL ESTADO, MISMAS QUE PODRIAN LLEVARSE A CABO EN LAS INSTALACIONES DEL COLEGIO DE NOTARIOS PUBLICOS, ESTO CON LA FINALIDAD DE CONOCER Y HOMOLOGAR CRITERIOS ENTRE LA FUNCION JUDICIAL Y LA FUNCION NOTARIAL.

CUARTO: EXTRAOFICIALMENTE SE TIENE CONOCIMIENTO, DE QUE LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO, HA PRESENTADO AL CONGRESO DE LA UNION, UNA PROPUESTA DE REFORMA A LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, LA CUAL ENTRE OTROS RUBROS, CONTEMPLA QUE POR CONCEPTO DEL IMPUESTO SOBRE ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES, SE CUBRA UNA TARIFA UNICA, EN TODOS LOS CASOS Y SIN EXCENCIONES, APLICANDO UNA TASA DEL 2% DOS POR CIENTO DIRECTO AL VALOR DE LA CONTRAPRESTACION PACTADA. (SE ESTA INVESTIGANDO AL RESPECTO PARA APOYAR DOCUMENTAL Y FEHACIENTEMENTE LO ANTERIOR).

QUINTO: SE HA ESTADO INVESTIGANDO LOS DIVERSOS MEDIOS Y FORMAS DE PAGO DEL I.S.A.I. EN OTROS MUNICIPIOS CORRESPONDIENTES A OTRAS ENTIDADES FEDERATIVAS Y DISTRITO FEDERAL, ENCONTRANDO QUE PRECISAMENTE, EN EL D.F. ACTUALMENTE YA TIENE IMPLEMENTADO UN SISTEMA ELECTRONICO DE PAGO POR INTERNET.

SEXTO: EN RELACION A LA CARTA QUE SOLICITA EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, NUEVO LEON, PARA EFECTOS DE REALIZAR EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES:

- PONEMOS A CONSIDERACIÓN DE USTEDES LOS SIGUIENTES PUNTOS:

A).- EL CONTRIBUYENTE NUNCA PAGA IMPUESTOS POR SU "LIBRE Y EXPONTANEA VOLUNTAD", SINO QUE LO HACE, PORQUE SE ENCUENTRA EN LA SITUACION JURIDICA O DE HECHO PREVISTA EN UNA NORMA GENERAL QUE ES LA LEY FISCAL QUE PRECISAMENTE REGULA EN ESE CASO CUAL ES EL OBJETO DEL IMPUESTO Y CONSECUENTEMENTE, QUIEN SE ENCUENTRA EN DICHO SUPUESTO ACTUALIZA EL OBJETO PREVISTO.

PRECISAMENTE EN LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS EN SU ARTICULO 31 FRACCION IV, ESTABLECE LA OBLIGACION DE CONTRIBUIR, POR LO QUE AL SER UNA DISPOSICION COERCITIVA, NO ES DE LA LIBRE Y EXPONTANEA VOLUNTAD DEL GOBERNADO.

B).- EN NINGUNA PARTE DE LA LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO SE ESTABLECE ALGUNA OBLIGACION RELACIONADA CON LO QUE ESTA SOLICITANDO EL MUNICIPIO DE GUADALUPE. LA TESORERIA MUNICIPAL SOLAMENTE ESTA AUTORIZADA PARA PEDIR "ELEMENTOS QUE SE REQUIERAN PARA LA DETERMINACION DEL IMPUESTO, NO UNA "CARTA RENUNCIA DEL PARTICULAR O PETICION LIBRE Y EXPONTANEA" PARA QUE LE COBREN EL IMPUESTO.

C).- LAS AUTORIDADES DE CUALQUIER NATURALEZA SOLAMENTE PUEDEN HACER LO QUE EXPRESAMENTE LES ESTE PERMITIDO POR LA LEY, POR LO QUE EN ESTE CASO, SE ESTARIAN EXTRALIMITANDO AL EXIGIR "CUALQUIER OTRA COSA QUE NO SEA DEBIDA" POR EL CONTRIBUYENTE.
SUGERIMOS SE FORME UNA COMISION AL RESPECTO PARA QUE SE IRRUMPA PERSONALMENTE EL PROBLEMA, YA QUE DE NO HACERLO, CORREMOS EL RIESGO DE QUE ALGUN COLEGA POR "SALIR DEL PASO" LES ENVIE LA CARTA Y ESO LE SIRVA DE ARGUMENTO A LA AUTORIDAD PARA SOSTENERSE EN ESE PUNTO.

**LIC. PATRICIA GUAJARDO GARZA
PRESIDENTA DE LA COMISION FISCAL
MONTERREY, NUEVO LEON, A 1 DE SEPTIEMBRE DE 2009.**



asociación nacional del notariado mexicano
Curso de actualización notarial 2009



CURSO DE ACTUALIZACIÓN NOTARIAL 2009

VIA SATÉLITE

AGOSTO 8 DEL 2009



TEMAS ABORDADOS:

LA INTERPRETACIÓN CONSTITUCIONAL EN
EL DERECHO DE FAMILIA

CLAUSULAS EN LOS CONTRATOS

DERECHOS REALES Y
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

EXPOSITOR:

OLGA SANCHEZ CORDERO DE GARCÍA VILLEGAS

FAUSTO RICO ÁLVAREZ

MIGUEL ALESSIO ROBLES





CURSO DE ACTUALIZACIÓN NOTARIAL 2009

VIA SATÉLITE

AGOSTO 29 DEL 2009



TEMAS ABORDADOS:

PRACTICA FISCAL I

NOVEDADES FISCALES AGRARIAS

EL CREDITO HIPOTECARIO Y LA PRELACIÓN

EXPOSITOR:

SARA CUEVAS VILLALOBOS – JOSÉ DANIEL LABARDINI
SCHETTINO- ALFONSO GÓMEZ PORTUGAL AGUIRRE

RICARDO AGUILAS OCHO RUBIO

LUIS ANTONIO MONTES DE OCA MAYAGOITIA



Colegio de Notarios Públicos
del Estado Nuevo León, A.C.



CURSO DE ACTUALIZACIÓN NOTARIAL 2009 VIA SATÉLITE ES TAMBIÉN MOTIVO DE CONVIVENCIA NOTARIAL



Antes de iniciar las sesiones de estudio y durante los recesos programados dentro del curso de actualización notarial 2009, el consejo directivo, considero oportuno ofrecer a los asistentes un buffet mexicano, no solo con la finalidad de que los tópicos abordados mejor se asimilen, sino también permitir puntualidad, al destinarse tiempo previo al inicio del curso, en las propias instalaciones del colegio, para ingerir los primeros alimentos del día, lo cual, ha permitido una convivencia armónica entre los notarios asistentes.



Con esmero y sazón casero el señor Francisco Hernández en equipo con la señora María del Rosario Palomo y con la siempre amable y oportuna atención de Jacinto Medina (chinto) cada sábado de curso preparan lo indispensable para que el desayuno este listo, el cual, incluye chicharrón en salsa verde, machacado estilo nortño, nopalitos, papitas con chorizo y huevo, barbacoa, entre otros guisos.





CONGRESOS-CURSOS-JORNADAS



CVI JORNADA – NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO



CONSULTA LA PÁGINA
www.notariadomexicano.org.mx

CD.VICTORIA TAMAULIPAS,MX
DEL 19 AL 21 DE NOVIEMBRE

A Ti Colega te hacemos una formal:

INVITACIÓN A LA CAPACITACIÓN EN DERECHO NOTARIAL

Que organiza la
LA UNION NACIONAL DEL NOTARIADO COLOMBIANO.
la COMISIÓN DE ASUNTOS AMERICANOS de la
UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO,
la ACADEMIA NOTARIAL AMERICANA
INVITAN A LA

JORNADA INTERNACIONAL DE DERECHO NOTARIAL
Cartagena de Indias, Colombia, 1 y 2 de octubre de 2009.

Consideramos de gran importancia su participación en esta jornada académica, siendo el tema central “El Lavado de Activos desde el Sistema Notarial Latino” en la que compartiremos conocimientos con expertos en el tema.

A nuestro foro están invitados especialmente todos los países de Iberoamérica y personalidades del alto Gobierno Nacional.

PROGRAMA PROVISIONAL

TEMAS:

El Lavado de Activos en la Legislación colombiana y en el Derecho Comparado

El lavado de dinero en el campo inmobiliario y la normatividad en el Derecho Penal para el control del delito.

La jurisdicción Voluntaria materia inherente en la función Notarial.

La firma Electrónica y los Medios Electrónicos en el ejercicio de la función Notarial.

Coincidencias y asimetrías en la formalización por escrito de los negocios jurídicos en el régimen legal de los Estados Unidos de Norte América y el resto de los países de América.

La forma escrita en el espacio de la Unión Europea y los avances en el reconocimiento de la eficacia transfronteriza del documento notarial.

La representación convencional. Otorgamiento y eficacia de los poderes provenientes de los distintos países americanos para surtir efectos en otros. Convención de Panamá de 1975. Normas jurídicas aplicables.

La circulación de los Instrumentos públicos. La legalización diplomática consular. La Convención de la Haya de 1961. Una visión crítica.

Deontología Notarial

Esperamos contar con su presencia en esta bella ciudad de Cartagena de Indias, y poder compartir la alegría de nuestra tierra y su riqueza cultural, la cual degustaremos todos los días en la noche, en el cóctel Inaugural. Contamos además con diferentes eventos que podrás ver en los anexos de la presente invitación.

Festejaremos el **"día del Notario"** el 2 de Octubre con una Cena de Gala, en la que tendremos un gran evento y en la que participara nuestro Presidente de la UINL el Dr. Eduardo Gallino, así como otras personalidades de nuestro Notariado.

Adjunto encontraras Formulario Oficial de Inscripción
Información General sobre Hotel, reservaciones, tour, forma de pago, etc.
Información sobre excursiones en Cartagena.

Queda pendiente únicamente los programas oficiales, tanto académico como de actividades sociales, los cuales estamos haciendo los últimos ajustes y en los próximos días, enviaré las respectivas agendas.

Cordialmente,

ALVARO ROJAS CHARRY

Presidente

UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO