



**ANEXO DE CASOS**

**TALLER “PRINCIPALES PROBLEMAS DEL DERECHO A  
LA PROPIEDAD”**

**UNIDAD I: PROBLEMÁTICA SOBRE EL CONCEPTO DE PROPIEDAD EN NUESTRO SISTEMA CIVIL Y CONSTITUCIONAL.**

- **Identificación de situaciones jurídicas en un caso de accesión industrial.**

### **Caso 1**

Juan construye una edificación en el terreno de propiedad de Miguel. Éste demuestra que Juan actuó con mala fe, es decir que tuvo conocimiento de que el terreno era ajeno ¿Qué situaciones jurídicas pueden identificarse en este caso y a quienes corresponden? ¿Cuáles serían las situaciones jurídicas presenten si Juan hubiera actuado de buena fe?

**UNIDAD I: PROBLEMÁTICA SOBRE EL CONCEPTO DE PROPIEDAD EN NUESTRO SISTEMA CIVIL Y CONSTITUCIONAL.**

- **Identificación de derechos reales y de obligación en un contrato privado.**

## Caso 2

Ricardo celebra una compraventa con Fausto, en virtud de la cual éste transfiere la propiedad de un bien inmueble, con una edificación de 5 pisos, al primero de los nombrados. Ricardo se obliga a mantener en funcionamiento la panadería que existía en el primer piso, así como a mantener en sus puestos de trabajo al personal de este establecimiento commercial. Fausto intentó inscribir estos pactos que acompañan a la compraventa. ¿Serán inscribibles estos pactos? ¿Existen otros derechos reales distintos a la propiedad en este caso? ¿Por qué?

**UNIDAD I: PROBLEMÁTICA SOBRE EL CONCEPTO DE PROPIEDAD EN NUESTRO SISTEMA CIVIL Y CONSTITUCIONAL.**

- **Aplicación de los conceptos civil y constitucional de propiedad de cara a un proceso de amparo.**

### **Caso 3**

Jaime es titular de un derecho real de usufructo, el cual constituye su principal activo patrimonial. De hecho, puede demostrar fehacientemente, con documentos, que las rentas de ese derecho son su principal sustento para él y su dos menores hijos. Es el caso que tal derecho es violentado por la autoridad, impidiéndole el debido ejercicio de su derecho. ¿Puede recurrir al proceso de amparo alegando violación de su derecho de propiedad? ¿Qué puede alegar, si el usufructo no aparece como derecho constitucional en nuestra Constitución?

**UNIDAD II: LA CONSTITUCIÓN Y LA CIRCULACIÓN DE DERECHOS REALES.**

- Caso sobre transmisión de usufructo.

### **Caso 1**

Juan es titular de un derecho de usufructo sobre un fundo sobre el cual se siembra arroz. Se encuentra autorizado para transmitir tal derecho a cualquier tercero. Humberto se encuentra interesado y propone a Juan celebrar un acto jurídico para transferirle el derecho de usufructo. Celebran el contrato, pero el dueño aún no está enterado. Antes de que se notifique al propietario, Humberto remite una comunicación, diciendo que ya no le interesa más la transferencia, pues consiguió una mejor oferta. Agrega que, al no haberse enterado el propietario del acto jurídico, pues el mismo todavía no se puede considerar celebrado. ¿Tiene razón Humberto? ¿Cómo se regula la transferencia del derecho real de usufructo en nuestro sistema legal?

**UNIDAD II: LA CONSTITUCIÓN Y LA CIRCULACIÓN DE DERECHOS REALES.**

- Caso sobre transferencia de propiedad de predio.

**Caso 2**

Juan transfiere un predio a Miguel. Este, sin embargo, no inscribe su adquisición. Luego, Pedro adquiere de Juan, puesto este aún figura como dueño en el registro público. Miguel pretende accionar contra Pedro, pues su derecho de propiedad es anterior al de este. Alega que Juan no pudo transferir el derecho de propiedad, pues ya no era dueño, de modo que la compraventa es nula (por imposibilidad jurídica del objeto) y el registro público no convalida nulidades. ¿Puede Pedro defenderse frente a la pretensión de Juan? ¿Qué puede alegar en su favor?

UNIDAD II: LA CONSTITUCIÓN Y LA CIRCULACIÓN DE  
DERECHOS REALES.

- Caso sobre fraude inmobiliario.

### **Caso 3**

Julio es titular registral de un inmueble de alto valor. Una banda de delincuentes, valiéndose de falsificaciones y de un mal notario, logran “fabricar” una escritura pública que contiene una supuesta compraventa de Julio en favor de Antonio. Este último transfiere en favor de Gunther, que actúa de Buena fe, pues no tuvo conocimiento alguno de los delitos. ¿Puede Juan recuperar su propiedad? ¿Qué puede argumentar Gunther para mantener su adquisición?

**UNIDAD III: PROBLEMÁTICA SOBRE LA TUTELA DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y DE LA POSESIÓN.**

- El caso de la compraventa de bien ajeno.

### Caso 1

Pablo vende a Pedro un bien inmueble que, en realidad, pertenece a Julio. Pablo actuó con dolo, pues consiguió transferirle el bien a Pedro valiéndose de artimañas, ocultando así la ajenidad del bien. Julio se encuentra preocupado, pues piensa que tal contrato puede servir de base para atacar su propiedad. ¿El contrato celebrado entre Pablo y Pedro es anulable o rescindible? ¿Por qué? ¿Qué pretensiones podría plantear Julio?

**UNIDAD III: PROBLEMÁTICA SOBRE LA TUTELA DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y DE LA POSESIÓN.**

- El caso de la reivindicación de un predio.

## Caso 2

Antonio es titular de un bien inmueble. Arturo viene poseyendo dicho inmueble en base a un contrato de usufructo que firmó con un supuesto representante de Antonio. Antonio puede probar que el supuesto representante, en realidad, no era tal. Durante el tiempo que ha venido poseyendo, Arturo ha efectuado varias edificaciones. ¿Puede Antonio utilizar la llamada acción reivindicatoria? ¿Y el denominado proceso de mejor derecho de propiedad puede ser utilizado por Antonio de forma independiente? ¿Las edificaciones hacen inviable el ejercicio de la llamada acción reivindicatoria?

**UNIDAD III: PROBLEMÁTICA SOBRE LA TUTELA DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y DE LA POSESIÓN.**

- El caso de desalojo.

### **Caso 3**

Sonia es titular registral de un inmueble, el cual es poseído por Artemio. Este viene haciendo edificaciones desde hace tiempo, además alega tener un contrato de compraventa, notarialmente legalizado, otorgado por el anterior propietario, José, es decir por quien le transfirió el derecho de propiedad a Sonia. No obstante, Sonia tiene una carta notarial, en la cual el supuesto notario certificador niega su intervención en la legalización. Dice que no es su firma ni su sello notarial. No obstante, se abstiene de emitir opinión sobre si se trata o no de la firma de José. ¿Puede Sonia plantear un desalojo, por ocupante precario, contra Artemio? ¿Qué puede alegar? ¿Qué podría alegar Artemio para parar el desalojo?