



Colegio de Notarios Públicos del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

Xalapa de Enríquez, Ver., 21 de noviembre de 2019
BOLETIN No. 196/ 19

CONSEJO DIRECTIVO

Bienio 2019-2020

Yohan Hillman Chapoy
PRESIDENTE

Joaquín Tiburcio Galicia
VICEPRESIDENTE

Jaime Cerdán Hierro
SECRETARIO

Mauricio Fernando Quiroz Lozano
PROSECRETARIO

Ruth Denisse Archer Álvarez
TESORERA

Erik Madrazo Lara
PROTESORERO

Daniel Cordero Gálvez
VOCAL DE PROYECTOS LEGISLATIVOS

Cecilia Guadalupe López Mayo
VOCAL DE MUTUALIDAD

Israel Ramos Mange
VOCAL ACADÉMICO

LA FUSIÓN INMOBILIARIA COMO MEDIO PARA CREAR LA COPROPIEDAD.

Al respecto, Miguel Alessio Robles opina lo siguiente: *"Existe en este punto un caso en la práctica inmobiliaria respecto del cual nuevamente sostengo una tesis heterodoxa para el medio mexicano. La tesis números cerrados que mayoritariamente se sostiene, asegura que no es posible crear copropiedad a través de la fusión de los bienes que son objeto indirecto de las relaciones jurídicas. De esta forma, en nuestro medio no es posible que los propietarios de dos diferentes predios se conviertan en copropietarios mediante la fusión de los mismos, con el argumento de que este tipo de transmisión no está tipificado.*

Por mi parte, sosteniendo los mismos argumentos ya esgrimidos para defender la tesis números abiertos para la creación de derechos reales, opino que la fusión sí es una forma válida para transmitir derechos reales, creando mediante ella la copropiedad del bien resultante de la fusión, puesto que no existe disposición que lo prohíba; más aún, carecería de razón aquella que lo hiciera, debido a que tal acto en forma alguna puede perjudicar derechos de tercero. En la práctica se tiene que recurrir al expediente de que los propietarios permuten o se vendan derechos de copropiedad sobre sus bienes, de tal forma que coincidan con los derechos de copropiedad que a cada uno correspondería con la fusión, para después ahora como dueños ambos de los dos predios, puedan mediante la misma fusión quedar como copropietarios del bien resultante. Doy un ejemplo. A es propietario de un predio de 1000 metros cuadrados, que vale \$1000. B es propietario de un terreno de 500 metros cuadrados, que vale \$500. Si lo fusionaran, A quedaría como copropietario de dos terceras partes y B en una tercera parte. Como esto no se puede realizar a la luz de la tesis cerrada, previamente los propietarios deben venderse recíprocamente derechos de copropiedad. Para lograr el efecto deseado en el ejemplo, A le transmitirá a B un 2% de su predio y B a A un 1% del suyo. De esta forma A quedaría como copropietario del que fuera su



Colegio de Notarios Públicos del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

CONSEJO DIRECTIVO

Bienio 2019-2020

Yohan Hillman Chapoy
PRESIDENTE

Joaquín Tiburcio Galicia
VICEPRESIDENTE

Jaime Cerdán Hierro
SECRETARIO

Mauricio Fernando Quiroz Lozano
PROSECRETARIO

Ruth Denisse Archer Álvarez
TESORERA

Erik Madrazo Lara
PROTESORERO

Daniel Cordero Gálvez
VOCAL DE PROYECTOS LEGISLATIVOS

Cecilia Guadalupe López Mayo
VOCAL DE MUTUALIDAD

Israel Ramos Mange
VOCAL ACADÉMICO

predio en proporción de un 98% y B de un 2%. De la misma forma, B quedaría como condueño del que fuera su predio en un 99% y A en un 1%. Como copropietarios de ambos predios pueden realizar la fusión, quedando al final A como copropietario del predio resultante en proporción de dos terceras partes y B en proporción de una tercera parte. Desde luego, los porcentajes de permuta o de venta recíproca pueden variar según la necesidad matemática de la operación y la económica derivada de la carga impositiva a que se orilla a los copropietarios con esta simulación necesaria”.

**TEMAS DE DERECHOS REALES. Miguel Alessio Robles. Editorial
Porrúa. México. 2004. Páginas 66-67.**

NICOLÁS BRAVO No. 15 | ZONA CENTRO
C.P. 91000 | XALAPA, VER.
(228) 817-44-17, 818-83-85, 818-17-34
notariosveracruz.mx
colegiodenotarios@notariosveracruz.org