



ISSN: 2007-9370



**La propiedad, el uso como
desmembración: Su desarrollo, su
protección por el derecho, la tecnología,
como las plataformas tecnológicas**

**Ownership and use as a dismemberment of property
rights: their development, their legal protection, and
technology—such as technological platforms**

Roberto Santomán Aranda*

DOI: <https://doi.org/10.19136/es.v14n41.6642>

Edición mayo- agosto 2026

Volumen 14, número 41

Recepción: 07 de agosto de 2025

Publicación: 31 de agosto de 2026

* Universidad Autónoma del Estado de México del CU Valle de México (México), email rsanromana@uaemex.mx

Resumen

El objetivo de este artículo es sensibilizar lo trascendental que es la propiedad y los grandes beneficios que representa para la humanidad, entender las peculiaridades y algunas problemáticas de actualidad, así como su desmembración y los términos jurídicos que se desprenden de la misma y en particular el de la tecnología por el que se ceden derechos intangibles.

Como método utilizado fue el enfoque deductivo, es decir de conceptualización generales para llegar a regulaciones concretas. Histórico, en el que se señalan los periodos por el que ha pasado la propiedad como un derecho real, hasta llegar al conocimiento, que origina de los modelos de negocios en plataformas tecnológicas.

Los resultados y conclusiones, llevan a resaltar armonizar y aplicar la tecnología en el mundo del derecho y de las nuevas formas de propiedad por la aparición, desarrollo de la tecnología y la importancia del derecho romano, la jurisprudencia que han influido en esos estudios y legislaciones, que se debe reforzar por medio de la aplicación del conocimiento, en modelos de negocios, que se explotan a través de plataformas tecnológicas.

Palabras clave: Propiedad, tecnología, uso, modelo de negocio, conocimiento, plataforma tecnológica..

Abstract

This article aims to raise awareness regarding the profound significance of property and the immense benefits it offers humanity. It seeks to explore the unique characteristics and current issues surrounding property—including the concept of disaggregation of rights and the legal terms derived therefrom, particularly those related to the technology used to transfer intangible rights. The study employs a deductive approach, moving from general concepts to specific regulations, alongside a historical perspective that traces the evolution of property as a **jus in re** (real right) up to the emergence of knowledge-based assets stemming from technology platform business models. The findings and conclusions highlight the need to harmonize and apply technology within the legal sphere and to address new forms of property arising from technological development. They also underscore the enduring influence of Roman law and established jurisprudence on these legal frameworks, emphasizing that this foundation must be reinforced by applying knowledge within business models operated via technology platforms.

Keywords: Property, technology, use, business model, knowledge, technology platform.

INTRODUCCIÓN

El derecho de la propiedad y del uso han nacido del derecho romano, el primero deriva de un derecho real, que tienen las personas sobre una cosa de manera directa e inmediata y el segundo del denominado personal, que crea una relación patrimonial o moral que se da sobre una persona, como el caso de algún contrato, genera derechos y obligaciones entre las partes contratantes. Sin duda son términos jurídicos importantes que deben ser tratados y protegidos con sus respectivos elementos y características. La propiedad privada es un incentivo para las personas, que es resultado de su trabajo y esfuerzo, y los usos o la posesión derivada de algunos bienes tienen un derecho más limitado que les representa un bienestar, en virtud de sus esfuerzos y necesidades que se les hayan presentado, como por ejemplo la utilización de una casa por el arrendatario. Cada figura jurídica representa un nacimiento, desarrollo y fin determinado dependiendo de lo que se quiera o pretenda hacer con ello, y sin duda el respeto a los derechos de los gobernados, es decir, tanto la propiedad como la utilización de una cosa. Y el de figuras jurídicas de actualidad de las que han sido producto de la tecnología.

La propiedad cumple una función determinante para las personas que les ayuda a tener beneficios que contribuyen a su mejora y superación, para desarrollarse en el ámbito profesional y personal, es tan importante que cuenta con distintos medios de protección frente a las situaciones que puedan acontecer a los propietarios y en su caso poseedores. De lo anterior se puede afirmar que las personas deben tener seguridad y certeza en su desarrollo social en que se encuentran, buscar su crecimiento y mejora a lo largo de sus vidas y precisamente, como se mencionó, un motivo que les incentiva es la adquisición de una propiedad o tener la posesión derivada, como pudiera ser un arrendamiento y un comodato, un servicio de transporte por medio de plataformas tecnológicas. que conceden el derecho para usarlas y disfrutar de ellas.

La propiedad nace como un derecho absoluto, es decir se tiene el uso, goce, disfrute y disposición sobre la misma que no puede ser violentada o

afectada por terceros. La propiedad queda regulada y protegida por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 27 que entre otras cosas dispone: “Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. (...) “y claro está por la legislación civil.

Por otra parte, si separamos los atributos de la propiedad y si se tiene solo el derecho de usar o utilizar una cosa, podremos estar hablando de la posesión derivada, que se da en un contrato de arrendamiento. No hay que olvidar que cada una tiene sus atributos, que le representan un bien que contiene un valor económico e incluso moral. Como se puede observar, la propiedad es derivada de un derecho real, mientras que el uso o una posesión derivada de un bien, por lo regular corresponde al personal o de obligación, si se refiere a algunos contratos. Sin embargo, para el siguiente artículo hay que aclarar que el uso como derecho real relativo se encuentra regulado en el Código Civil Federal que dispone en su “artículo 1049.- El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena, los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente.” En consecuencia, no se debe confundir el uso o la posesión derivada, del uso como un derecho real parcial o relativo citado con anterioridad.

A lo largo del desarrollo se expondrán las características, su función, atributos, entre otros aspectos del derecho de propiedad y el uso desde el punto de vista de la posesión derivada, - establecida ésta en el Código Civil Federal, que dice: “ Artículo 791.- Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa.

El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada.” Por lo que puede ser concedida en virtud de un contrato, como el arrendamiento, el de prestación de un servicio, comodato

entre otros; -. en lo relativo a su práctica y ejercicio, así como los elementos que las componen. Se analizarán los aspectos más importantes de las variaciones o maneras en que se puede presentar la propiedad mediante la utilización de la tecnología y el surgimiento de nuevos términos jurídicos y figuras que la envuelven en el proceso de su apropiación y propiedad o incluso solo de uso para el que disfruta el servicio derivado de un modelo de negocio, que creo ésta a través de sus conocimientos y habilidades por los que las creo. Continuaremos con unas oportunas conclusiones y una bibliografía actualizada.

Se pretende dejar claros los términos con un enfoque sencillo y didáctico, que sea de utilidad a sus lectores y en general a cualquier otro que tenga interés en el tema. La presente investigación versará sobre una cuestión muy peculiar, en la que el lector reflexionará su contenido a través de la comprensión, ordenación de sus partes y aplicación y, con las que se llegará la tecnología como un medio por de evolución que la propiedad, por el cual puede servirse un derecho personal, al celebrar un contrato de servicios, contenidos por el uso y goce de un bien intangible que nació del modelo de negocio como, entendiendo, el modelo y la estrategia que implican ser: “esenciales para llevar a buen puerto a las empresas a través de la generación de valor. Conceptos como la economía colaborativa, los modelos basados en suscripción, las plataformas digitales y las estrategias de negocios sostenibles han revolucionado y redefinen industrias completas en los diversos sectores del mercado actual.” (Ruíz- Rueda, 2026: 1) es decir, una plataforma tecnológica por la que se explota ésta, a través, de una empresa que cede de manera temporal y continua, como es el caso de un programa digital en el que transmiten imágenes, música, entre otros; y son derivados del conocimiento por el que, y se crea el modelo de negocio, que se ofrece a través, de una plataforma tecnológica, que ofrecen el servicio, las de internet, las aplicaciones contenidas en móviles de telefonía, apps, entre muchas más.

A mayor abundamiento: El siglo XXI ha tenido un avance vertiginoso, ya que en los negocios se aplica, la tecnología, con innovación, y aplicación

de conocimientos a empresas que se encuentran en constantes cambio según los requerimientos de los consumidores y la que de alguna manera la globalización va a pasos agigantados enfrentado los retos.

Además del cuestionamiento central anterior, nos podemos hacer los siguientes:

¿La propiedad debe ser comprendida conforme a los principios y elementos del derecho Romano y del que se puede desmembrar por el uso? ¿La propiedad y sus derivados pueden ser aplicados a figuras jurídicas como los contratos y de conformidad con sus fines ofrecidos? ¿El derecho y en particular la propiedad se debe ejercer en función de los intereses de las partes contratantes? ¿La propiedad confiere un derecho real absoluto? ¿Los medios de adquirir la propiedad pueden ser a través de los derechos personales? ¿La posesión es fundamental para la vida y desarrollo de la propiedad? ¿La propiedad ha tenido cambios gracias a la tecnología? ¿Habrá que actualizar leyes, para que con ello se logre una mejor comprensión y regulación de las figuras jurídicas que surgen por la aparición de la tecnología y las distintas plataformas? Los anteriores cuestionamientos se realizan para fortalecer el principal que se expone al final de la introducción.

La investigación se dirige a una población académica, estudiantil y empresarial, estudiosa de la ciencia jurídica, práctica en la aplicación de los conocimientos plasmados en este artículo, para potencializar su conocimiento y analice las situaciones y peculiaridades que se pueden dar del tema, tanto en universidades, empresas, sean públicas o privadas.

DESARROLLO

La propiedad y el uso como figuras jurídicas

En primer lugar, considero importante señalar que la palabra dominio, tiene su antecedente en:

“La época de la jurisprudencia clásica aparece el término más difundido en derecho romano: “dominium” dominio que denota la idea de poder, de señorío, y que se relaciona con el concepto de soberanía. (En un sentido amplio el concepto de dominio se aplica en el derecho romano no solo al derecho, real de que tratamos, sino que también a otras relaciones jurídicas;

así, se habla del “ dominus litis”, “ dominus negotii”, “ dominus contractus”, dominar hereditatis”, pero, más precisa y técnicamente, indica aquel derecho por el que “ el dominus” sin ningún agreagado, significa dueño, propietario.” (Gatti, 1962, p.24). Como se puede observar, el término dominio, actualmente es relacionado con la propiedad, que se tiene sobre una cosa, y que en algunos textos va relacionado con el dominio público en el ejercicio de un poder público, y la propiedad se ejerce sobre los bienes que son susceptibles de apropiación, y por lo que el derecho de propiedad es derivado de un poder absoluto que nace del derecho real.

De conformidad con lo mencionado en párrafos anteriores, respecto al dominio utilizado como poder, a mayor detalle de hace mención de la siguiente tesis asilada que de alguna manera da mayor solidez:

“Tesis Registro digital: 163981 Instancia: Segunda Sala Novena Época
Materia(s): Constitucional, Administrativa Tesis: 2a. LXXVIII/2010

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXII, agosto de 2010, página 468 Tipo: Aislada

PROPIEDAD ORIGINARIA DE LA NACIÓN Y DOMINIO DIRECTO DE LOS RECURSOS NATURALES. SUS DIFERENCIAS.

El artículo 27, primer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala expresamente que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, quien ejerce un poder máximo sobre aquéllas y, con base en él, puede cederlas a los particulares para constituir la propiedad privada, o bien, una vez transmitido su dominio, si es necesario, disponer de aquéllas por medio de las vías previstas en la propia Ley Suprema, siendo que tanto el Congreso Constituyente de 1916, como la doctrina han denominado a dicha propiedad como "propiedad absoluta", "dominio supremo", "dominio pleno" o "dominio eminente", similar al existente en el derecho colonial o virreinal, delimitado actualmente por el derecho internacional. Así, aunque la propiedad de las tierras y aguas puede transmitirse a particulares, no implica que siempre se transfiera el dominio de los recursos naturales encontrados en ellas, porque los párrafos cuarto y quinto del referido precepto constitucional establecen que corresponde a la Nación su dominio directo, es decir, sólo ella puede disponer de los recursos o bienes, vivos o no, descritos en esos párrafos, pero en uso de esa soberanía autoriza a los gobernados -sin que en estos casos pueda constituirse la propiedad privada-, su explotación y aprovechamiento

temporal a través de una concesión, salvo los casos de excepción previstos en el sexto párrafo del artículo 27 de la Ley Fundamental.

Amparo en revisión 288/2010. Esteva Mercantil Mexicana y Asociados, S.A. de C.V. 2 de junio de 2010. Cinco votos. Ponente: José Fernando Franco González Salas. Secretario: Israel Flores Rodríguez.”

La propiedad privada constituye un bien para el hombre y tiene la posibilidad de disponer de ella como lo quiera sin afectar a terceros, lo podrá hacer a través de diversas figuras jurídicas, como puede ser el caso de los contratos, de servicios digitales o de plataformas tecnológicas y con la utilización de los distintos complementos que los integran, realizando supuestos complejos para lograr el fin deseado de las partes.

Aunado a lo anterior se pueden mencionar los siguientes ejemplos: Tanto del contrato de depósito mercantil y consignación como se establecen en el Código de Comercio: Artículo 338.- Siempre que con asentimiento del depositante dispusiese el depositario de las cosas que fuesen objeto del depósito, ya para sí o sus negocios, ya para operaciones que aquel le encomendare, cesarán los derechos y obligaciones propias del depositante y depositario, surgiendo los del contrato que se celebrare. Y, por otra parte, el artículo 392.- La consignación mercantil es el contrato por virtud del cual, una persona denominada consignante transmite la disponibilidad y no la propiedad de uno o varios bienes muebles, a otra persona denominada consignatario, para que le pague un precio por ello en caso de venderlos en el término establecido, o se los restituya en caso de no hacerlo. Y el Artículo 393.entre otras cosas dice: - El contrato consignatario se regirá por lo siguiente: (...) II. El consignante transmitirá la posesión de los bienes al consignatario, y en su momento, la propiedad de los mismos al adquirente; en caso contrario, estará obligado a responder por los daños y perjuicios causados, así como por el saneamiento en caso de evicción de los bienes dados en consignación o por los vicios ocultos respectivos. (...)

De los artículos mencionados acontece lo siguiente:

En el contrato de depósito, el mismo dejará de existir, siempre que con aceptación de depositante los bienes depositados, se quieran transmitir,

surgiendo así los del contrato que se celebre, vgr, un almacén al que se le dejan bienes en depósito y si se venden éstos, surgirá el contrato de compraventa desapareciendo el depósito pactado al inicio, es decir del contrato de depósito.

En el contrato de consignación, el consignatario tendrá la posesión del bien en el momento que se le entrega y una vez que aparece un comprador, el consignatario, podrá venderlo, ya que en su inicio el consignante lo autorizó para tener la disponibilidad del bien y no la propiedad. Entendiendo que la disponibilidad parte de un derecho personal, en virtud de la autorización que le dio el consignante para disponer del bien entregado en consignación, y que se transforma en la figura jurídica que le sea de utilidad al ser humano para explotar el derecho de propiedad o su desmembramiento, como es el supuesto del uso, la habitación e incluso una servidumbre de vista, vgr; se construye un edificio y el propietario del terreno vecino, en principio no podrá construir un muro y le afecte la vista al que se encuentra ya edificado, salvo la excepciones que señale la ley. A mayor detalle, y aplicando supletoriamente la metería civil” Disponibilidad: “En derecho civil, es la condición normal de los bienes, en virtud de la cual pueden enajenarse libremente. “ (Enciclopedia Jurídica, 2020,p.1) Claro está aplicándolo con sus excepciones a la regla general.

Se presentan distintos términos jurídicos que vienen desde el derecho romano y que son de nuestro interés, tales como la propiedad, la posesión, los contratos y la cosa de los que se puede llevar a cabo la disponibilidad, según sea la finalidad que persiguen las partes contratantes en el contrato que se aplique.

El derecho romano, fue, ha sido y es importante para entender nuestro derecho actual, bien dice el dicho: “hombre que o conoce su historia está condenado a repetirla”. A la civilización romana no solo se le debe el derecho, sino la ingeniería, los acueductos y sin duda fue un pueblo conquistador. Y sobre todo nos dejó un gran acervo de términos jurídicos que a la fecha se siguen utilizando en beneficio de nuestra civilización.

Al mencionar la palabra dominio, se relaciona este término, también con un poder que tiene el Estado, por lo que, se da esta facultad para distintos fines, como puede ser el cobro de impuestos, por lo que el Estado puede hacerlo sobre los derivados de derechos reales o personales, con el objeto de sufragar el gasto público, vgr. Para la tenencia sobre un automóvil, el predial sobre un inmueble, entre otros. Todos tendremos que pagar impuestos sobre los bienes que tenemos, ya sea por concepto de propietario o por dar en arrendamiento un bien, y así como esa carga existen otras.

La propiedad de bienes implica el pago de impuestos, que contribuyen a sufragar el gasto público en beneficio de la colectividad, por lo que no solo es tener los derechos inherentes a la misma, sino también las cargas que representan la propiedad de los bienes, conocidos como derechos ambulatorios o propter rem, ya que siguen la suerte y viaje del bien.” Se contraen en virtud del derecho real del dominio de la cosa, que van adheridas a un derecho real (...)” (Sanromán, 2024, p.17)

Las respectivas leyes sobre pago de prediales y otros impuestos, deben ser creadas conforme a las figuras jurídicas que les dieron origen, ejemplo: La Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de México para el Ejercicio Fiscal, que corresponda al ejercicio; debe ser legislada conforme a principios y bases sólidas contenidas en los Códigos Civiles correspondientes en los aspectos que atañan a la propiedad, posesión o uso dependiendo de la figura jurídica en que nos encontremos y la intención que hayan tenido los propietarios o poseedores derivados según sea el caso.

El supuesto a que nos referimos, es decir, el impuesto se cubre sobre la propiedad privada que tenemos y no sobre su uso, pues un caso distinto sería la tarifa sobre uso de aeropuerto (TUA), vgr: “La Tarifa de Uso de Aeropuerto (TUA) es un pago que exigen los aeropuertos para el uso de sus instalaciones. Es adicional a la tarifa aérea que corresponde a tu viaje con Volaris” (Volaris, 2025:1) como se puede observar existen distintos supuestos sobre los que se cobra un impuesto. Sin duda tenemos que conservar el bien, con todas sus cargas y beneficios que son variados, desde el pago de un impuesto, el derecho a usar o tener la posesión derivada de una cosa y

también otro ejemplo sería, que la propiedad del bien en un futuro pueda ser heredada, y pasar por distintas generaciones, entre otros. Situaciones que acontecen en virtud de disfrutar de un derecho por ser propietarios o poseedores del bien.

El tener la propiedad de un inmueble representa el cuidado que debemos ejercer sobre ella, como es el caso de usarla y disfrutar, sin embargo, también las cargas que generaran las mismas, como es el pago de impuestos, y lógicamente sufragar el impuesto sobre la propiedad de dicho bien, pero el Estado debe respetarnos la propiedad, de la cual pagamos un impuesto por el hecho de ser propietarios.

El impuesto o una renta periódica, respectivos, los cubrimos sobre la propiedad del bien que tenemos, y en otros casos tendremos que mantener el bien en buen estado, por consecuencia habrá que realizar gastos de mantenimiento, como sería el de un arrendamiento. En lo que respecta al impuesto sobre nuestras propiedades representa mayor afectación, ya que el inmueble tiene un valor económico más alto; los sufragamos, en virtud de que es benéfico para la sociedad, al igual los que cubrimos para los derechos personales, como en un contrato de arrendamiento.

Los bienes que nos pertenecen representan una propiedad que es considerada privada, a mayor abundamiento “ Civ. Cosa que pertenece a una persona que ejerce sobre ella las facultades que corresponden al derecho de propiedad, especialmente las concernientes a su uso y disposición.” (DEJ Panhispánico, 2023, p.1) A diferencia de las cosas que pertenecen al Estado, que son en beneficio de la población, la propiedad sobre bienes de particulares, pueden ser aprovechados y utilizados como lo deseen los dueños, sin afectar a terceros. Se considera privada porque es una privación a terceros o Erga Omnes decir los terceros no pueden afectar los derechos sobre el bien objeto de este derecho, que Tego sobre mi propiedad.

Hasta el momento se abordan dos materias del derecho: por una parte, el derecho civil, que regulan los derechos reales de propiedad y los personales, como el derivado de un contrato de arrendamiento o cualquier otro; por otra parte, el relativo al pago de un impuesto sobre el mismo,

llamado derecho fiscal, y ambos derivan del constitucional y cada uno tiene objetivos y fines distintos dependiendo del interés que se quiera tutelar.

Tanto la propiedad como la posesión derivada tienen fines distintos, es decir el propósito que se tiene será de acuerdo a las características y elementos que representen cada uno, sin duda, los propietarios y poseedores podrán ejercer sus derechos sobre las mismas y cumplir con las finalidades que se persiguen con sus respectivos intereses y limitaciones.

Una vez analizado el término dominio, es de interés continuar con la materia de la propiedad como un derecho real que se ejerce sobre una cosa en la que todos (*erga omnes*), tienen el deber de respetar, contiene elementos y características que la distinguen y la hacen ser un derecho real por excelencia. En el derecho romano la propiedad no se dio una definición, sino que con los años se iban reconociendo sus atributos y características.

Desde la antigüedad la adquisición de la propiedad era resultado del esfuerzo que se tenía y que contiene los siguientes atributos: uso, goce, disfrute y disposición, que es derivada de un derecho real por excelencia. La misma se va desmembrando, y da nacimiento a otros derechos reales con menor características, como es el caso del usufructo, en el que se tiene el uso, goce y disfrute de una cosa, o el uso en el que se tiene solo el uso y goce. De conformidad con lo anterior, se puede afirmar que el derecho real por excelencia es el de propiedad. A mayor detalle: “el propietario tiene tres derechos que puede ejercer sobre la cosa, con exclusión de cualquier otra persona, (...) usar, disfrutar y disponer de la cosa sobre la que ejerce el derecho de propiedad.” (Visos, 2006, p. 9)

La propiedad a lo largo de la historia ha sido conceptualizada de distintas maneras, sin embargo, “con las doctrinas iusracionalistas de la época que ven en la propiedad una manifestación de la libertad individual, la autoridad queda sometida a los requisitos generales de la regulación de la libertad individual. Y es en este punto donde va a aparecer la idea de función social de la propiedad, extendiendo las potestades reguladoras a un ámbito que va más allá del choque de derechos entre particulares y de la prohibición de actos nocivos para la sociedad, permitiendo disponer límites a la

propiedad en vistas a la consecución de fines colectivos de carácter positivo (y no de mera protección frente a actos nocivos)” (Cordero et al. 2008, p.1)

Existen los derechos personales como son los que surgen entre las personas, en el caso de los contratos, tales como comodato, arrendamiento, el de depósito y consignación que mencionamos, entre otros. En este supuesto el derecho nace del acuerdo entre las personas, los derechos personales también conocidos como de obligación, crean una relación jurídica entre dos personas, como puede ser el caso de los contratos que nos referimos.

Dependiendo del contrato que se refiera, se ejercitará a través de una conducta que, en la utilización de una cosa, o si se trata de un servicio se referirá a un hacer. También puede darse la posesión derivada de la autorización de una asamblea como se establece en el siguiente precepto de la Ley Agraria:

“Artículo 23.- La asamblea se reunirá por lo menos una vez cada seis meses o con mayor frecuencia cuando así lo determine su reglamento o su costumbre. Serán de la competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos:

VIII. Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de tenencia de poseionarios;

(...)”

Un supuesto es tener la propiedad y otra muy diferente es la posesión derivada o el uso sobre algo. Como se puede apreciar, la propiedad representa un mayor número de atributos y distinto es el ser poseedor o usuario, que representa un menor derecho que el de la propiedad.

La figura jurídica de propietario, disponibilidad, poseedor, usuario u cualquier otra debe ser utilizada de modo correcto para que no se preste a interpretaciones o que se afecten los derechos de una persona, “como un gravamen directo, en virtud de que no puede trasladarse a terceras personas, al ser el propietario o poseedor del inmueble quien debe pagarlo; asimismo, se le considera real, ya que grava valores económicos originados en la relación jurídica que existe entre una persona y un bien, por lo que atento a su naturaleza y objeto, sólo puede estimarse como sujeto pasivo del tributo al poseedor originario o a título de dueño, en la medida en que el parámetro adoptado por el legislador para estimar evidenciada una manifestación

aislada de la riqueza o capacidad contributiva del gobernado es precisamente el predio (...).”(Tesis jurisprudencial, 2015,1).

En la vida cotidiana estamos utilizando, tanto los derechos reales como personales, dependiendo de las relaciones jurídicas que realicemos, que tengamos la propiedad, como lo sería el de una casa, un auto o la posesión derivada, el uso de un arrendamiento de un departamento, para el supuesto de los personales. Todos ellos son producto de los esfuerzos, sin embargo, tendremos que pagar todo lo necesario para su mantenimiento y conservación, tanto de la propiedad como el uso, representan un valor económico, seguridad y certidumbre, en virtud de que en ambos nos encontramos con un bien que nos proporciona un valor económico para el propietario, como será parte de su patrimonio y estabilidad al tener una vivienda y en el segundo supuesto tendremos un lugar para vivir y por consecuencia tranquilidad de un techo.

La posesión puede ser originaria y derivada que difieren de la simple tenencia material y conceden distintos derechos, que por consecuencia tendrán diferentes efectos jurídicos, por lo que con el objeto establecer un fundamento sólido se cita la siguiente jurisprudencia:

“Registro digital: 196471 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época Materia(s): Civil

Tesis: VII.1o.C. J/6Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo VII, abril de 1998, página 665Tipo: Jurisprudencia

POSESIÓN CIVIL. LA SIMPLE DETENTACIÓN MATERIAL DEL INMUEBLE, DEMOSTRADA POR EL TERCERO EXTRAÑO EN EL JUICIO DE AMPARO, ES INSUFICIENTE PARA ACREDITARLA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).

De acuerdo con lo que establecen los artículos 826, 827 y 829 del Código Civil del Estado, la posesión de inmuebles puede ser originaria o derivada, según se disfrute en calidad de propietario o de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo; requiere tal posesión, entonces, de un título o causa generadora, y que se ejerza sobre el bien un poder de hecho. Por ello, si el tercero extraño, ante el Juez Federal, omite acreditar la causa generadora de su posesión, resulta válido concluir que la simple tenencia material del bien inmueble, faltando dicho título, no constituye la posesión jurídica a que se refiere la legislación civil y, por ende,

no puede ser protegida por la garantía de audiencia que tutela el artículo 14 constitucional.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo en revisión 375/93. María del Rosario Prisciliana Palmeros Rivera. 30 de septiembre de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Omar Losson Ovando. Secretario: José Ángel Ramos Bonifaz.

Amparo en revisión 315/97. Víctor del Ángel Juárez. 16 de mayo de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Adrián Avendaño Constantino. Secretario: Alfredo Sánchez Castelán.

Amparo en revisión 849/97. Antonio Luis Melchor Pedraza. 10 de octubre de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Adrián Avendaño Constantino. Secretario: Alfredo Sánchez Castelán.

Amparo en revisión 985/97. Nelly Isabel Herrera Flores, por sí y en representación de sus menores hermanas Yolanda Karina y María Antonieta Herrera Flores. 5 de diciembre de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Adrián Avendaño Constantino. Secretario: Alfredo Sánchez Castelán.

Amparo en revisión 1031/97. Vicente Morales Bárcenas. 15 de enero de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Alfonso Ortiz Díaz. Secretario: Vicente Morales Cabrera.

La propiedad ha tenido distintos enfoques y aplicada a distintas materias,: como el económico, relacionado con el valor o precio que puede tener la propiedad de un bien, un auto, un terreno, entre otros; social, se refiere a los beneficios que representa la propiedad para sus gobernados o aquellos bienes públicos que disfruta el pueblo, jardines públicos, instituciones gubernamentales, entre otros; cultural, son relacionados con todos aquellos bienes que representan la historia y cultura de algún lugar donde se tienen, es decir, podría relacionarse con libros, obras de arte, las que son del patrimonio de la humanidad, zonas arqueológicas, entre otros.

De alguna manera si lo relacionamos con distintas materias del derecho, serán comprendidos de acuerdo a los intereses y fines de dichos campos de estudio. La propiedad es un aliciente y un progreso para las personas, que les representa utilidad, desarrollo, historia, economía, futuro, certidumbre, seguridad, entre muchos beneficios más.

En principio, tanto la propiedad como la posesión nos dan garantía de protección, en virtud de que mientras tenga en posesión e bien, no podré ser perturbado del mismo sin justa causa, es decir, la ley me protege con respecto a los terceros para que no me puedan afectar ni mi posesión ni tampoco mi propiedad, ya que ante su violación tendré las acciones para recuperar dicho bien, ejerciendo una acción de tipo real, ya que no importa en manos de quien se encuentre podrá ejercer una acción denominada reivindicatoria, para recuperarlo.

La propiedad no solo representa bienes materiales, sino también pueden existir los inmateriales, tales como los derechos de autor que se tienen sobre una obra, los derivados de una marca sean de producto o de servicio, las patentes, en pocas palabras tanto los derechos derivados de la propiedad intelectual e industrial, como el del servicio que se ofrecen de un modelo de negocio a través de una plataforma.

Tiene una gran esfera de aplicación y protección, en virtud de ser un derecho humano que no podrá ser violentado por cualquier tercero, ya que de lo contrario reclamaría frente a dicho acontecimiento, por lo que es protegido, tanto por la ley como por la autoridad, frente a la vulnerabilidad que pueda llegar a tener.

La propiedad ha evolucionado gracias a la tecnología, ya que por medio de ella se puede adquirir, como podría ser a través del metaverso, en la que un Avatar se representa a la persona para realizar la operación de modo virtual y así se personifica a las partes y se realiza de modo virtual la operación. También existen intereses económicos como es la criptomoneda o Bitcoin o moneda digital, que representa un medio de cambio digital, utilizando el llamado Blockchain, o bloque de cadena, que protege mediante un número identificador la operación, que no puede violentarse.

Existe la venta de espacios virtuales, los que se pueden comercializar espacios en distintos lugares del mundo, a través de la tecnología o los medios digitales.

Una forma más de propiedad privada, son los denominados edificios de departamentos inteligentes, en los que todo se maneja por medio de la

tecnología y contiene áreas comunes, tales como; restaurantes, albercas, gimnasios, elevadores, jardines, entre otros y todos los que viven en dichos inmuebles tiene el derecho de disfrutar dichos espacios. Además, contiene lo siguiente:

“Un edificio inteligente es una estructura equipada con materiales y tecnologías innovadoras que permitan que todos sus sistemas estén automatizados y autorregulados. Usando tecnologías como el (Internet of Things, o el internet de las cosas), un edificio inteligente busca mejorar la usabilidad de la estructura, optimizar su eficiencia y aumentar su seguridad y accesibilidad. Todo esto mientras también convierten al edificio en uno más sostenible y consciente con el medio ambiente.” (CEMEX, Venture. 2023, p.1)

Finalmente cabe recalcar, que, un sujeto puede ser propietario, poseedor, usuario, detentador, entre otros y que cada uno tiene un origen y fin diferente y sirve para cada uno de sus propósitos, para un bienestar general o un bien común según sea el caso.

Con esta reflexión se pretende dejar una semilla a los lectores, con el propósito de que amplíen en el tema según sus necesidades y dudas que se les puedan presentar en la problemática y aplicación de los términos y figuras jurídicas tratadas. Además de la imperiosa necesidad de regular con más detalle de tecnología y todos los beneficios y riesgos que se pueden tener de ella, como ha sido la denominada Inteligencia Artificial. (IA).

La propiedad y sus modalidades, cambios que pueda tener y los términos con los que se asocia representan una faceta muy peculiar e importante en la vida jurídica y de las personas que se ven involucradas o tienen un interés jurídico en llevar a cabo distintos actos jurídicos para cumplir con sus fines, y dependiendo de los requerimientos, deberán seguir los lineamientos y requisitos de dichas figuras y lo que establezcan las leyes u ordenamientos jurídicos y la jurisprudencia aplicable para lograr con ello el negocio jurídico que se pretende.

Sin duda se aplican diversidad de términos jurídicos en los negocios, lo cierto es que debemos integrarlos e interpretarlos de modo lógico, congruente, y con un sentido, de que dicho acto jurídico llegue a su fin

deseado, como un medio de desarrollarnos en el día a día y cumplir con nuestros fines existenciales y en beneficio de la colectividad y de las personas con las que contratamos y realizamos dichos actos jurídicos.

METODOLOGIA

Como método utilizado fue el enfoque deductivo, es decir de conceptualización generales para llegar a regulaciones concretas. Histórico, en el que se señalan los periodos por el que ha pasado la propiedad como un derecho real, hasta llegar al conocimiento, que origina de los modelos de negocios en plataformas tecnológicas. El método exegético de los instrumentos normativos, el análisis y aplicación del estudio el derecho romano, la jurisprudencia y de toda la información que se nos presentan en mundo del derecho, nos ha llevado a la creación del modelo de negocio derivado el conocimiento y de las habilidades por el que la crearon con el fin de prestar servicios, explotar, plataformas tecnológicas, de las que surgen bienes intangibles resultado del conocimiento y de los mismos avances tecnológicos.

RESULTADOS

La propiedad es un derecho real reconocida por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y pertenece originariamente a la Nación, quien tiene el derecho de transmitirla a los particulares, bajo las modalidades y limitaciones que establece la misma Constitución. Representa un avance en beneficio de la sociedad y de nuestras futuras generaciones.

Se distingue del uso, ya que en la primera se tienen todos los atributos de la misma: uso, goce, disfrute y disposición; mientras que el uso se limita a utilizar y gozar de la misma sin poder de disposición. El Estado debe conservar las figuras jurídicas conforme a su naturaleza jurídica y no alterarlas, ya que podrían afectar los derechos de las deferentes personas.

Las figuras jurídicas de propiedad, posesión, uso entre otras, son estudiadas por los códigos civiles respectivos, las leyes que los afecten en su impuesto respectivo deben seguir las regulaciones contenidas en dichos

códigos, con bases sólidas, con fines lícitos y de buena fe para beneficio de los propietario o poseedores.

La propiedad se puede aplicar a la materia: económica, relacionado con el valor o precio de un bien; social, se refiere a los beneficios que representa la propiedad para sus gobernados; cultural, son relacionados con todos aquellos bienes que representan la historia y cultura de algún lugar donde se tienen, es decir, podría relacionarse con libros, obras de arte, patrimonio cultural de la humanidad.

Debe ser respetada (Erga Omnes) Todos los Hombres, en función del bien que le representa a la persona que la adquirió con producto de su trabajo y esfuerzo. La posesión puede ser originaria y derivada que difieren de la simple tenencia material y conceden distintos derechos, por consecuencia tendrán diferentes efectos jurídicos.

La posesión implica un derecho de ser protegido el poseedor o propietario desde el momento en que se encuentra en sus manos, según sea propietario o poseedor, ya que al ser despojado del bien tendrá acciones reivindicatorias para recuperarlo.

CONCLUSIÓN

Al analizar las variaciones que puede tener la propiedad es importante que se haga con cuidado, ya que sus características, efectos, consecuencias entre otros aspectos pueden variar y si se aplican de modo incorrecto afectarán a las personas que se encuentren en dicha situación.

La propiedad es un aliciente y un progreso para las personas, que les representa utilidad, desarrollo, historia, economía, futuro, certidumbre, seguridad, entre muchos beneficios más. A diferencia de las cosas que pertenecen al Estado, que son en beneficio de la población, la propiedad sobre bienes de particulares, pueden ser aprovechados y utilizados como lo deseen los dueños, sin afectar a terceros.

La propiedad de bienes implican el pago de impuestos, que contribuyen a sufragar el gasto público en beneficio de la colectividad, por lo que no solo es tener los derechos inherentes a la misma sino también la

cargas que representan de los mismos conocidos como derechos ambulatorios o propter rem, ya que siguen la suerte y viaje del bien.

Existe en los bienes inmateriales, tales como los derechos de autor que se tienen sobre una obra, los derivados de una marca sean de producto o de servicio, las patentes, en pocas palabras tanto los derechos derivados de la propiedad intelectual e industrial. Y todos los que derivan de la tecnología aplicados a los modelos de negocios que nacen como resultado de un know How y de la creatividad, por la que se ofrece a terceros un servicio o un beneficio determinado.

El uso de la tecnología ha dado lugar al incremento de los bienes o propiedades denominadas inteligentes, como son los edificios con tecnología de punta, luz, automatizada, elevadores digitales, internet, entre muchos aspectos más.

Una forma más de propiedad es la creación de la moneda digital como las criptomonedas, representan un valor económico y se utilizan a través de la tecnología para intercambiar por bienes y servicios, las que representan cuantiosas fortunas de quienes la poseen e intercambian en el mundo digital o de las plataformas tecnológicas como el Blockchain, (Cadena de Bloques).

REFERENCIAS

CEMEX, Venture (2023) “Edificios Inteligentes Qué son y Como funciona” Consultado el 20 de marzo de 2025 en el sitio:

https://www.cemexventures.com/es/edificio-inteligentes-que-son-y-como-funcionan/#elementor-toc__heading-anchor-0

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [CPEUM]. (1917, 5 de febrero). *Diario Oficial de la Federación*. <https://www.diputados.gob.mx/>

Código Civil Federal. (1928). *Diario Oficial de la Federación*. Última reforma publicada el 17 de enero de 2024.

Código de Comercio [C.Com.]. Reformado, Diario Oficial de la Federación, 7 de octubre de 1889. México. Recuperado de <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CCom.pdf>

Diccionario Panhispánico de Español Jurídico. (2023) Panhispánico, Real Academia Española, Cumbre Judicial Iberoamericana, Asociación de Academias de la Lengua Española. Consultado el 20 de marzo de 2025 en el sitio: <https://dpej.rae.es/lema/cosa-de-propiedad-privada>

Cordero Quinzacara, Eduardo, & Aldunate Lizana, Eduardo. (2008). Evolución histórica del concepto de propiedad. *Revista de estudios histórico-jurídicos*, (30), 345-385. <https://dx.doi.org/10.4067/S0716-54552008000100013>

Enciclopedia Jurídica. (2020) “Disponibilidad” Consultado el 20 de marzo de 2025 en el sitio: “<http://www.enciclopedia-juridica.com/d/disponibilidad/disponibilidad.htm>

Gatti, E. (1962) Lecciones y ensayos N°24. UBA Derecho. En el sitio: “Propiedad y Dominio” Consultado el 20 de marzo de 2025 http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/lye/pub_lye_numeros_24.php

Ley Agraria. (26 de febrero de 1992. Última reforma publicada DOF 09-01-2024). Diario Oficial de la Federación.

Ruiz Berrio, A. Rueda Gómez, J.A. (2026) “Modelos de negocios robustos para un futuro sostenible.” Editorial FCA. Publicaciones empresariales UNAM. https://emprendedores.unam.mx/articulo.php?id_articulo=1001

Sanromán Aranda, R. (2024) “Derecho de las Obligaciones”. Editorial Tirant Lo Blanch México, 5ª Edición México.

Segunda Sala Novena Época Materia(s): Constitucional, Administrativa Tesis: 2a. LXXVIII/2010 Tesis Registro digital: 163981. Visoso del Valle, J. F.(2006) “Usufructo. Uso y habitación. Colección Colegio de Notarios del Distrito Federal.” México.

Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Registro digital: 196471 Instancia: Novena Época Materia(s): Civil. Tesis: VII.1o.C. J/6 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VII, abril de 1998.

Visoso del Valle, J. F.(2006) “Usufructo. Uso y habitación. Colección Colegio de Notarios del Distrito Federal.” México.

La propiedad, el uso como desmembración: Su desarrollo, su protección por el derecho, la tecnología, como las plataformas tecnológicas

Roberto Sanromán Aranda/ pp. 43-64

Volaris (2025) “Tarifa de Uso de Aeropuerto TUA”

<https://cms.volaris.com/es/informacion-util/tua/>