

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES "ACATLAN"



VENTAJAS Y RESTRICCIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD EN

ROMA Y EN NUESTRO DERECHO POSITIVO MEXICANO

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA

MARIA CONSUELO YAÑEZ MONTOYA

NAUCALPAN, ESTADO DE MEXICO 1985.



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

CAPITULO I.

PRECEDENTES DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN ROMA.

Orígenes del Derecho de Propiedad en Roma.....	11
Concepto de Propiedad en el Derecho Romano.....	14
Aspectos Históricos de Propiedad en Roma.....	16
Definición del Derecho de Propiedad.....	19

CAPITULO II .

ACCIONES Y VENTAJAS DE LA PROPIEDAD EN ROMA.

Ventajas del Derecho de Propiedad en Roma.....	22
a) Actio Rei Vindicatio.....	23
b) Actio Negatoria.....	24
c) Cautio Damni Infecti.....	
d) Operis Novi Munciatio.....	25
e) Interdictum Quod Vi Aut Clam.....	
Principales Limitaciones al Derecho de Propiedad - en Roma.....	27
a) Fase Preclásica.....	28
b) Fase Clásica.....	31
c) Fase Postclásica.....	32

CAPITULO III

PRECEDENTES DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN MEXICO

Antecedentes Inmediatos del Concepto de Propiedad del Código Civil de 1870.....	35
Propiedad en su Manifestación Positiva en el Código Civil de 1870.....	37
Definición del Derecho de Propiedad en el Código Civil de - 1870.....	40

Concepto de Propiedad en Nuestro Derecho.....	42
---	----

CAPITULO IV

LIMITACIONES Y VENTAJAS AL DERECHO DE PROPIEDAD EN NUESTRO DERECHO POSITIVO.

Concepto de Limitación.....	45
Limitaciones a la Propiedad en el Código Civil Vigente.....	46
a) Limitaciones Impuestas por el Propietario.....	
b) Limitaciones Impuestas por el Código Civil.....	
c) Limitaciones Impuestas en Beneficio Social.....	51
Ventajas de la Propiedad en el Derecho Positivo Mexicano.....	53
a) Artículo 27 Constitucional.....	
b) Plan Nacional de Desarrollo 1983-1984.....	60
c) Ley General de Asentamientos Humanos.....	61
d) Defensa Ordinaria del Derecho de Propiedad.....	62

CAPITULO V

LA FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD.

Uso del Derecho de Propiedad.....	72
Naturaleza de la Función Social de la Propiedad.....	73
La Función Social de la Propiedad y su Influencia en Nuestro Derecho.....	75
Nuestra Realidad en la Regulación del Derecho de Propiedad...	77
Verdadera Función Social del Derecho de Propiedad.....	79
CONCLUSIONES.....	83
BIBLIOGRAFIA.....	

El orden básico estructural establecido por -- nuestro derecho, es condicionante del tráfico económico y de la vida social, mientras los derechos personales pueden ser tantos como las necesidades impongan, los derechos reales son limitados por la ley, éstos y no otros pueden usarse para que los particulares ejerzan su poder o potestad sobre las cosas.

Es así como nuestra Constitución y Código Civil, identifican como cosas susceptibles de ser objeto de derecho de propiedad, el espacio económico del País y la riqueza creada por el trabajo del hombre, ambas cosas pueden ser dominadas por él, a los efectos de sus planes privados, sea para la producción, tráfico o el consumo, es así como el derecho real de propiedad sobre el espacio económico ha sido la llave reguladora de la vida económica de la Nación y constituye por lo tanto, uno de los problemas clave en la sociudad en virtud de ser uno de los medios necesarios del desarrollo integral del individuo en la sociedad debido a que de ella derivan derechos, tanto para el individuo, como para el estado.

Este breve estudio, tiene como finalidad realizar un análisis crítico de la evolución del derecho de propiedad, y en especial de las ventajas y res-tricciones que presenta a través del derecho romano, por ser precisamente éste, el que ha inspirado el -pensamiento jurídico occidental, y en base a nuestro derecho positivo, desde las fundamentales normas de

la Constitución, de la Ley General de Asentamientos Humanos y del Código Civil, verificándose en este último un análisis de sus preceptos en su contexto histórico, desde el Código Civil de 1870, de 1884 y vigente con el objeto de determinar la situación jurídica del propietario.

Definir el derecho de propiedad, nos enfrenta a dificultades de carácter social, político y filosófico, pues desde la antigüedad se aprecia a través de las diferentes etapas de su evolución, que no fué posible encuadrar en una definición las múltiples facultades que encierra y que no fué absoluta, afirmación exagerada e infundada, ya que tuvo este carácter sólo en un pequeño sector de la fase preclásica encontrándose sujeta a múltiples limitaciones, aún en el momento más álgido del individualismo, que -- van contra el pretendido carácter absoluto, y que -- son tan antiguos o más que las XII Tablas.

El moderno derecho de propiedad mexicano, puede calificarse de relativo, en razón a que este carácter ya estaba contenido en el derecho de propiedad romano, revestido de limitaciones fundadas en el derecho que incumbe a los demás propietarios y en -- aquella facultad superior del Estado. Idea que nuestro legislador de 1870, de 1884 y el actual reglamentan de manera similar en el articulado del Código Civil, y recogiendo las enseñanzas de la Historia, establecen limitaciones que importan un uso racional y razones de interés social, en virtud de la función social del derecho de propiedad; y constriñen ésta únicamente a la determinación de obligaciones al pro

dictario con motivo del bien de su pertenencia, desvirtuando, al igual que en el derecho romano, la dimensión social que debe corresponder al derecho de propiedad, en virtud de la cual nuestro legislador -- puede dar solución a los problemas que en relación a la propiedad se presentan, evitando la especulación del suelo, simplificando los trámites para regularizar las indefiniciones respecto al derecho de propiedad, y controlar los asentamientos humanos.

Dentro de los antecedentes al Artículo 27 Constitucional, se presenta un vínculo entre tierra urbana y agraria, el reconocimiento de este principio -- puede permitir articular la Reforma Agraria con una Reforma Urbana, y dar a la tierra realmente una función social, estableciéndose una legislación única -- en materia de suelo, toda vez que en el proceso de urbanización, son los grupos marginados al acceso -- formal de la tierra, los que generan el mayor incremento en las urbes ocupando con tenencia precaria -- gran parte de tierras ejidales y comunales, hecho -- que afecta el status personal de los interesados -- quienes no cuentan con un documento jurídicamente válido que ampare su derecho de propiedad; ante tal -- complejidad urge una legislación adecuada que evite la especulación y los asentamientos irregulares y asegure a la tierra su carácter de recurso fundamental para la sociedad, y no la de un bien enajenable cuyo valor es determinado por las fluctuaciones del mercado, pues si bien en nuestro país ya existe legislación al respecto tal como el Plan Nacional de Desarrollo, la Ley General de Asentamientos Humanos

v el Código Civil, la misma no implica un cambio sustancial, concretándose únicamente a hacer una reordenación de la tierra y un mayor control administrativo por parte del Estado.

Por las razones planteadas en este breve estudio, considero que la propiedad debe someterse a un control público, a través de una legislación adecuada, hecho que facilitaría al estado sus programas de construcción y de infraestructura social.

El Estado debe rescatar y dar vigencia plena al Artículo 27 Constitucional que adjudica una función social a la propiedad y apunta a una distribución equitativa de la riqueza pública y la plantea como garantía social, sustituyendo la tesis individualista del derecho subjetivo destinado únicamente a producir beneficios a su titular; así en virtud de la función social que debe tener el derecho de propiedad, el Estado podrá intervenir imponiendo obligaciones y tomando las medidas necesarias para defender el derecho de todos los habitantes a gozar, de hecho, de una propiedad ingente, y garantizar en la sociedad la existencia de su ejercicio y el que todos los habitantes puedan por derecho llegar a poseer bienes.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN ROMA.

Origen del Derecho de Propiedad en Roma.- Es necesario estudiar desde sus orígenes el derecho de propiedad en Roma para comprender como en ese prolongado transcurso del tiempo no ha podido menos que tener evoluciones importantes esta institución; desde un crudo derecho absoluto, la propiedad se civilizó y llegó a ser un decente derecho relativo, lleno de respeto al interés público y la comodidad ajena.

Las poblaciones de Grecia e Italia, desde la más remota antigüedad, conocieron y practicaron siempre la propiedad privada. La idea de la propiedad privada estaba implicada en la religión misma; de acuerdo con Fustel de Coulanges¹, "La religión doméstica, en la familia y el derecho de propiedad, en su origen parecen haber sido inseparables: cuando se establece el hogar se hace con el pensamiento de que persistirá siempre en el mismo sitio, el Dios se instala allí por todo el tiempo que esta familia dure y de ella quede algún miembro que alimente la llama con el sacrificio, así el hogar toma posesión del suelo esta parte de la tierra hácela suya, es su propiedad, este lugar le pertenece, es su propiedad y no propiedad de un sólo hombre sino de una familia², cuyos diferentes miembros han de venir uno tras otro a nacer y morir allí.

1. Coulanges, Fustel de, La Ciudad Antigua, Edit. Porrúa, México, 1980, 4a. Edic. págs. 39 - 48.

2. El estudio de las reglas del derecho privado ha hecho entrever más allá de los tiempos históricos, un período de siglos durante el cual la familia constituyó la única forma de sociedad, derecho que pudo subsistir y sólo se modificó mucho tiempo después.

El hogar debe estar aislado, para que esta regla religiosa se cumpla exactamente, es preciso que en torno del hogar, a cierta distancia, haya un recinto; la mayoría de las veces se reduce a un muro pequeño, a un foso, a un surco o a una mera banda de tierra¹. Este recinto, trazado por la religión y por ella protegido, es el emblema más cierto, el sello más irrecusable del derecho de propiedad".

Así como las casas no debían estar contiguas, tampoco debían estarlo las tumbas, sino que como la casa, cada una tenía una especie de cerco aislante, con lo cual se manifiesta el carácter de la propiedad privada. Los muertos son Dioses que pertenecen exclusivamente a una familia, éstos han tomado posesión del suelo, nadie puede despojarlos del suelo que ocupan, la idea de la propiedad se extendió del pequeño otero donde reposaban los muertos al campo que rodeaba a este otero, así las almas de los muertos extendían su acción tutelar y con ella su derecho de propiedad hasta los límites del dominio: La sepultura había establecido la unión indisoluble de la familia con la tierra, es decir, la propiedad.

Sobre la forma en que se confirmaba el derecho de propiedad, se señala que en determinados días del mes y del año, el padre de familia daba la vuelta a su campo, haciendo marchar delante algunas víctimas, entonando himnos y ofreciendo sacrificios, en este trayecto colocaba algunas piedras grandes o troncos de árboles que recibían el nombre de términos; el término colocado en tierra era pues, en cierto sentido, - la religión doméstica implantada en el suelo para indicar que -

1. En Roma la ley fijaba en dos pies y medio la anchura del espacio libre que debía separar siempre a dos casas, este espacio quedaba consagrado al "Dios del recinto".

éste suelo era por siempre propiedad de la familia. Colocado el término conforme a los ritos no había poder en el mundo que pudiera trasladarlo, lo que muestra cuán sagrada era la propiedad, pues el término inmóvil significa tanto como propiedad inviolable.

La religión doméstica prohibía que dos familias se mezclaran pero era posible que varias familias se uniesen al menos para la celebración de un culto que les fuese común, formando un grupo, que la lengua griega llamó patria y la lengua latina curia; no había "curia" ni "Patria" sin altar y sin Dios protector, varias curias o patrias se agruparon y formaron una tribu, este nuevo círculo también tuvo su religión. Al unirse varias tribus por tener similar religión se forma la Ciudad¹.

De las ideas expuestas anteriormente se advierte que entre las antiguas poblaciones greco-italianas la religión les ha enseñado que el hombre puede apropiarse la tierra y también a organizarse hasta evolucionar y dar origen a la Ciudad.

Sobre la manera de como Roma se fundó, la antigüedad abunda en informes recopilados por Dionisio de Halicarnaso de antiguos autores², además historiadores antiguos y modernos se hayan conformes con que el primitivo territorio de Roma "ager romanus", se dividió en tres partes: Una consagrada al culto divino, otra distribuída entre los particulares "ager privatus", y la tercera se reservó la ciudad "ager publicus".

1. La ciudad era una confederación obligada a respetar la independencia religiosa y civil de las tribus, de las curias y de las familias, sin tener al principio el derecho de intervenir en los negocios particulares de cada grupo.

2. Entre otros a Plutarco, Tácito, el sabio Varrón y el sabio Verrio Flaco.

"Después de haber dividido, dice Dionisio de Halicarnaso, su pueblo en tribus y las tribus en curias, Rómulo distribuyó el suelo en treinta porciones iguales y asignó una de estas porciones a cada curia" ¹.

Tal distribución no se pudo hacer sino entre las asociaciones de familias, como dice Mommsen, no entre los individuos, pues la gens era entonces la unidad fundamental de aquella sociedad; del resto de las tierras atribuyó al culto la parte que estimó conveniente, asignándole las características de imprescriptibilidad e inalienabilidad y dejó la demás al estado, esencia del derecho absoluto de propiedad de la ciudad que se extiende al principio a todo y que queda íntegro sobre el "ager publicus" y que aparece y reviste carácter absoluto en el llamado "dominio ex jure quiritium", que es el más completo y perfecto para que de el nazca ciudadano romano el sujeto del derecho de propiedad, romana la cosa objeto del mismo y romano también el modo de adquirirla, llamado luego "modo civil".

De lo antes expuesto nos percatamos que la institución de la propiedad tenía un aspecto tanto civil como político, pues presentaba una desigualdad en la que predominaban razones de orden político para conceder el dominio solo a los ciudadanos romanos.

Noción de Propiedad en el Derecho Romano.- El derecho romano es una película, que muestra simultáneamente en el curso de su desenvolvimiento el de la propiedad, lo cual permite reconstruir el fondo de esta institución a través del análisis de casos concretos y datos indirectos que dan como resultado que no podemos hablar de "la propiedad romana", sino que debemos distinguir la --

1. Payno, Manuel, Tratado de la Propiedad, Edit. Comité Interno de Ediciones SRA, México, 1981, Pág. 87.

propiedad de la época preclásica, la propiedad clásica y la -- post-clásica y tampoco encontramos fórmulas concisas sobre la esencia de la propiedad¹.

Fase Preclásica.- El análisis de los textos de ésta época, sugiere que la afirmación de que el derecho de propiedad haya sido absoluto es infundada; así encontramos que el romano utiliza un arsenal de formas para determinar jurídicamente el poder sobre lo suyo: "dominium" para designar el poder del pater familias sobre su "ager privatus", sus bienes muebles y sus animales; "potestas" se utiliza para designar el poder del dueño sobre sus esclavos; tratándose de hijos y nietos, el poder toma la forma de una "patria potestas" y en el caso de la esposa se habla de "manus", además, el paterfamilias tiene un poder real sobre las personas "inmancipio" y un poder sobre terrenos del "ager publicus" sujeto a un dominio eminente del estado "Possessio". Además, encontramos el término de "proprietas" para designar al grupo de derechos sobre cosas propias y el de "Iura in re Aliena" sobre cosas ajenas. De lo señalado se desprende que no existe un concepto único de propiedad en esta época y que sufre de múltiples acepciones y limitaciones que le quitan el carácter de "absoluta" por consideraciones de orden social.

Fase Clásica.- Para los jurisconsultos de la época clásica la verdadera propiedad individual se afirma en ésta, cuando se ha quebrado la unidad compacta del grupo familiar; la propiedad se concentra en el paterfamilia, de lo que se de

1. La conocida fórmula del "jus utendi, fruendo et abutendi re sua quatenus juris ratio patitur" propiedad es el derecho de usar y abusar de algo propio en cuanto lo sufre la ley o el derecho, es de creación medieval.

duce que la propiedad es la cosa plenamente sometida al hombre por imperio de una determinación extrasubjetiva, pues si aparece individualizada en cabeza del paterfamilia, no por ello responde a los dictados de un fin personal, pues este pleno poder no llega al abuso, el cual no puede ser un derecho, ya que en realidad la propiedad sirve a los intereses de una civilizada comunidad y responde al interés ajeno que la transforma en una institución limitada, lo cual se refleja en el axioma romano que señalaba la prohibición de ejercer un derecho con propósito de perjudicar a otro¹.

Fase Post-clásica.- Aquí encontramos todavía mucho menos de una propiedad absoluta que en las épocas anteriores debido a que el totalitarismo considera que la persona del súbdito pertenece al príncipe. Séneca declaró que: "El dominio eminente del César es sobre todas las cosas del Imperio", fundándose en que los súbditos sólo tenían la posesión de ella; esto junto con el Cristianismo no permiten más que una sombra de lo que era la propiedad en la época clásica.

Tipos Históricos de Propiedad en Roma.- Según la primitiva organización del derecho de propiedad en Roma, había de una parte el "ager publicus", que pertenecía en dominio al Estado mismo que disfrutaban y gozaban los patricios que lo recibían en arrendamiento primero, luego en usufructo y más tarde por el lapso de tiempo adquiría carácter hereditario con el nombre de "possensiones"; de otra parte el "ager privatus" que pertenecían a los particulares y más tarde a las familias donde el ciudadano romano tenía un dominio absoluto llamado "dominium ex Iure quiritium", única forma de propiedad reconocida por el derecho civil romano cuyas características eran:

1. Corresponde al Artículo 840 del Código Civil vigente.

a) El sujeto del derecho de propiedad ha de ser ciudadano romano.

b) El objeto de propiedad puede ser mueble o inmueble, si tuado en suelo itálico.

c) La adquisición debe llevarse a cabo mediante un modo civil: "mancipatio" para las "res Mancipi" y "traditio" para las "res nec Mancipi".

d) La tutela procesal debe realizarse por la "rei vindicatio".

El pretor utilizando ficciones para hacer penetrar el derecho natural en el derecho civil, respetando éste al mismo -- tiempo, dió a la tradición los efectos de la "mancipatio" originándose la propiedad llamada "in bonis habere" en esta el -- pretor otorga su protección a quienes por no haber observado las formalidades civiles son meros poseedores de la cosa: frente a la acción que puede intentar el "dominus" para recobrar la cosa, concede al poseedor la "exceptio rei venditae et traditae", aún cuando quién posee es el propietario doloso quién quiere retener la cosa, no obstante haberla vendido y entregado. En los casos en que el adquirente se haya asistido por la "actio publiciana" y por la "exceptio rei venditae et traditae", goza de una facultad de disposición perpetua y exclusiva dicese que tiene la cosa "in bonis habere".

A medida que Roma extiende sus dominios surgen 2 nuevos tipos de propiedad: provincial y peregrina. Cuando Roma conquistaba un nuevo territorio afirmaba su dominio sobre el, todos sus antiguos dueños eran desposeídos de la propiedad y se hacía una distinción en las provincias entre el "ager publicus" y el "ager privatus"; el primero lo entregaba a los patricios constituyendo las possessiones de éstos, el segundo era dejado a los particulares en simple goce "possessio vel ususfructus"

pagando un "stipendium" o "tributum" al Estado¹.

Los peregrini no pueden ser propietario "ex Iure quiritium", su capacidad jurídica y civil se haya regulada por las reglas del "ius gentium" y no les compete ninguna defensa fundada sobre acción civil, pero el pretor peregrino y los gobernantes de las provincias protegen la propiedad de hecho, mediante acciones análogas a las que tutelan el dominio quiritarrio.

Otras formas de propiedad que aparecen durante el imperio son:

1. El Colonato, se crean vínculos entre la tierra y una nueva clase de personas, los colonos, quienes no podían ser separados del suelo y además no estaban obligados a otra cosa que al pago de una renta fija y moderada.

2. Otra institución de esta época fué la Enfiteusis que surgió para llenar el abismo que mediaba entre la mera tenencia que concedían los dueños y la propiedad absoluta a que aspiraban los trabajadores, aquella reconoció al que trabajada la tierra un derecho superior al que nace del arrendamiento, derecho amparado por el pretor.

3. Otra nueva organización, la llamada "agri limitrophi terrae laelicae prae deamilitaria" tierras que el estado dió a los veteranos encargados de la defensa de las fronteras y que tenían el servicio de las armas defendiendo los confines del territorio.

1. La distinción entre fundos provinciales y fundo itálicos no tiene razón de ser desde que Dioclesiano prosiguiendo la obra de igualdad entre Italia y las provincias somete a -- tributación, en el año 292 D.C., a las tierras situadas en -- aquella península.

4. En cuanto a la propiedad pública, los bienes de la República se hicieron del emperador resultando que el fisco llegó a reunir los bienes particulares del emperador, los vacantes, las sucesiones cáducas, las multas y sobre todo las confiscaciones. Todo esto viene a constituir la propiedad pública que sustituyó al antiguo "ager publicus" y que los emperadores distribuían dándola principalmente en enfiteúsis.

Evolución del Derecho de Propiedad.- La historia de Roma se desenvuelve durante un lapso de doce siglos y en ese prolongado transcurso de tiempo evolucionó la institución de la propiedad: La oposición primero y la sustitución del "dominio ex iure quiritarium" por la propiedad, "in bonis habere", en segundo lugar constituyen todo el contenido de la transformación del derecho de propiedad en el pueblo rey.

La oposición de estos dos sistemas se resuelve mediante la desaparición del primero y el predominio absoluto del segundo: La ciudadanía, el "ius civitatis" concedido sólo a los habitantes de Roma, se extendió mediante la concesión del "ius latii" del "ius italicum" y más tarde se concede a todos los súbditos del imperio por la célebre constitución de Caracalla; de igual suerte aquel primitivo "ager romanus" limitado a las cercanías de Roma se extiende a Lacio, la Italia y más tarde a la Galia Cisalpina, haciéndose susceptibles de la propiedad quiritaria. Al propio tiempo el pretor había comenzado a dar a la "traditio" un valor análogo al que tenía la "mancipatio", según iba decreciendo el uso de ésta, iba aumentando el de aquella así como fué sustituyendo a la usucapion, modo civil y romano la prescripción, modo de derecho de gentes; movimiento éste que se llevó a cabo mediante los pretores, favorecieron los jurisconsultos y continuaron durante todo el imperio los emperadores inspirados en un interés puramente fiscal. Así. -

antes de Justiniano aquella oposición se acaba, no hay más que un dominio consecuencia de ser todos ciudadanos romanos y de haberse extendido el primitivo "ager publicus" a todos los dominios del imperio.

Consecuencia de lo anterior la propiedad refleja un carácter unitario y absoluto, que aún hoy, se ha entendido de un modo contrario puesto que se ha creído ver en el término "abuten di" la expresión del individualismo más absoluto, siendo así - que la palabra se refiere a aquellas cosas que desaparecen o se consumen por el uso.

Al transformarse la antigua organización de Roma con el establecimiento del Imperio y el triunfo del individualismo en la esfera del derecho de propiedad se conserva el dominio absoluto de la Ciudad¹. Así se atribuyó el dominio del pueblo romano al César, de aquí nació el principio del dominio de la Nación, que ha subsistido a través de toda la historia.

Los triunfos del individualismo en la propiedad dieron a esta un carácter democrático, pero ni acabaron con la amortización de ella, ni dieron siquiera seguridad al dominio privado: A las tierras consagradas al culto pagano sucedieron las inmensas propiedades de la nueva iglesia, a las posesiones del -- "ager publicus" y de las tierras provinciales, siguieron las enfitéusis de las tierras fiscales, y al monopolio de los patricios del dominio quiritaro, reemplazó el dominio eminente y universal atribuido a los emperadores, que sirvió de título a las confiscaciones y a los tributos más exorbitantes y arbitrarios.

1. Comparable a la moderna propiedad mexicana, según el Artículo 27 de nuestra Carta Magna.

CAPITULO SEGUNDO

RESTRICCIONES Y VENTAJAS DE LA PROPIEDAD EN ROMA.

Ventajas del Derecho de Propiedad en Roma.- Los romanos no definieron el derecho de propiedad, debido al hecho de ser un derecho extenso que comprendía un poder tan amplio que no fué posible encuadrar las múltiples facultades que encierra. Los jurisconsultos romanos solo se dedicaron a estudiar los diversos beneficios que obtenía de sus cosas el propietario y - los comentaristas de ese derecho, concretaron después de la caída del imperio romano tres beneficios derivados de la calidad del propietario:

a) El "Jus Utendi" o "Usus", que era la facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pudiera rendir fuera de sus frutos.

b) El "Jus Fruendi" o "Fructus", que era el derecho a recoger todos los frutos de la cosa sujeta a propiedad, y.

c) El "Jus Abutendi" o "Abusus", que era el poder de consumir la cosa y por extensión del beneficio de disponer de e--lla de una manera total y definitiva, ya enajenándola, ya des--truyéndola.

Y precisamente estos comentaristas, conocieron los textos donde se hablaba de estos atributos, los utilizaron y dieron forma a la definición clásica de la propiedad.

En el derecho romano, dentro de las ventajas que tenía el propietario quiritarario de su derecho de propiedad creadas por el "jus civile" se encuentran medios judiciales y extrajudiciales que lo defienden frente a ataques de terceros que sin título alguno se arrogan la condición que la ley otorga al proprietario mediante la "actio reivindicatio". A las perturbaciones que menoscaban el pleno libre ejercicio de las facultades

que encierra el dominio, se opone la "actio negatoria", la "op^{er}is novi nunciatio", la "cautio damni infecti", el "interdictum quod vi aut clan" y las relaciones de vecindad.

1. "Actio Rei Vindicatio", acción que ampara al propietario civil contra terceros que poseen ilícitamente. En la época clásica las cuestiones de propiedad se dirimen por el procedimiento de las "sponsiones", en el la propiedad de la cosa litigiosa, es objeto de una apuesta que hace el demandado a instancia del actor, prometiendo entregar a éste en el caso de que resultase ser propietario la suma de veinticinco ases, además en este supuesto promete mediante una "steipulatio", asistida de garantía restituir la cosa con los frutos percibidos.

Otro procedimiento común en la época clásica es la "reivindicatio per formulam petitoriam", juicio entre dos partes que ocupan una posición distinta (la de actor, el propietario y la de demandado, el poseedor), corriendo a cargo del actor la carga de la prueba. Siempre que se trate de un inmueble, el pretor concede al demandante el "interdictum quen fundum", para que se poseione del mismo, y si es mueble ordene al magistrado que sea abandonada en manos del actor; si la prueba patentiza la existencia del derecho de propiedad, el juez intimida al demandado con un "arbitratu de restituendo", desatendida que sea esta, el juez confiere al demandante, bajo juramento la estimación del valor de la cosa, sobre tal valor versa la condena.

El vencido en una "actio reivindicatoria", además de dar el objeto o restituir su valor, si era poseedor de buena fé puede quedarse con el valor de los frutos consumidos hasta la "litis contestatio" y reclamar la devolución de las "impensae necessariae" (gastos indispensables) y de los "impensae utiles" (gastos que aumentan el valor del objeto), en cambio los "impensae voluptuariae" (gastos suntuarios) no pueden ser recuperados; si

el vencido era un poseedor de mala fé, solo puede reclamar el reembolso de los "impensae necessariae", además debe responder de la pérdida fortuita del objeto, excepto si prueba que también hubiere perecido en manos del dueño. Los vencidos tienen el derecho de retención, hasta que el vencedor les haya reembolsado los "impensae" .

En el régimen de Justiniano todo poseedor tiene derecho al íntegro resarcimiento de los gastos necesarios; el de buena fé lo tiene también por razón de los útiles y a uno y otro se les concede el "Ius tollendi" , es decir, el derecho de retirar las accesiones de lujo o voluptuarias siempre y cuando no se haga con daño de la cosa y ello reporte utilidad para el mismo poseedor.

2. "Actio Negatoria", se concede al propietario para oponerse a quién se arroga un derecho de servidumbre o de usufructo sobre su cosa o para impedir que cualquier persona turbara el goce pacífico de sus propiedades (intromisión de humo, humedad, pretendidos derechos de paso, etc.,) con el fin de declarar la inexistencia de semejantes gravámenes. El propietario debe suministrar la prueba de la propiedad, mientras corre a cargo del adversario demostrar el derecho negado por aquél; el demandado vencido puede ser obligado a prestar la promesa de que nunca usará nuevas molestias o perturbaciones.

3. "Cautio Damni Infecti", es la promesa stipulatoria de resarcir los daños que amenazan a una finca, sea por el mal estado de la finca continua, sea por obras que el vecino haga en el suelo o legítimamente en el suelo ajeno, es decir todo propietario podría protegerse de antemano contra daños que le amenazaban desde otras propiedades, pidiendo que el pretor obligara a su vecino a otorgar una fianza que garantizara el pago del posible daño "cautio damni infecti".

En principio, solo tiene derecho a pedir la "cautio" el propietario de la cosa amenazada; dentro del régimen de Justiniano se hayan también legitimados - todos los titulares de un derecho real sobre la misma.

4. "Operis Novi Nunciatio" quien se crea perjudicado por una obra nueva y comenzada pero no concluída, puede pedir por sí o por un representante, la "nunciatio" de ella sobre el propio lugar y sin recurrir al magistrado, tal acto tiende a impedir la prosecución de la obra, quedando a salvo la ulterior decisión judicial: cuando el denunciado no logra la "remissio", ni presta la promesa o caución y prosigue la obra puede el denunciante solicitar del pretor el "Interdictum demolitorium", que obliga a derruir la obra.

En el derecho de Justiniano se preceptúa que si en el término de 3 meses no se dirime la cuestión cesa la eficacia de la "nunciatio", el "nunciatus" puede con fiador proseguir la obra; están legitimados para hacer la "nunciatio" además del propietario, el enfiteúta, el superficiario, el poseedor de buena fé, el acreedor ignoraticio y el usufructuario¹.

5. "Interdictum Quod Vi Aut Clam", por él todo propietario, poseedor o titular de un derecho real sobre cosa ajena o un derecho personal puede pedir la demolición de la obra hecha clandestinamente. Por este inter

1. En la época clásica, además del propietario civil, posiblemente el bonitario.

esto se manda que vuelva la cosa a su primitivo estado¹ y el mandato alcanza tanto al autor de la obra, como a los herederos o a un tercer poseedor; es obligación del autor, si la posee, restituirla a su costa, soportar los gastos de demolición y abonar los daños, del que la posee y no la hizo.

Finalmente, en caso de que la propiedad y posesión coincidían el propietario podía utilizar en defensa de su propiedad, la protección posesoria, ya que la comprobación de la posesión era, con frecuencia, más fácil que la comprobación de la propiedad.

La propiedad bonitaria reconocida por el "Ius Honorarium" es protegida también por medidas procesales, surgidas de la conciencia jurídica del pretor. Cuando se adquiría una "res - mancipi" sin observar la "mancipatio" o sin recurrir a la "in - iure cessio", el vendedor continuaba siendo propietario quiritarario, pero si se trataba de recuperar por una "reivindicatio" el objeto vendido, el pretor concedía al comprador para combatir la mala fé del vendedor la "exceptio rei venditae et traditae" que paralizaba la "actio reivindicatoria"; además la "actio publiciana" en contra de cualquier detentador o poseedor. Y si el propietario quiritarario opone a la "actio publiciana" la excepción de ser propietario quiritarario, el pretor concede contra su exceptio una "replicatio rei venditae" que sirve para paralizarla.

A pesar de las medidas procesales que protegen a la propiedad bonitaria nos percatamos que el propietario bonitario no podía hacer con el objeto en cuestión todo lo que podría realizar el propietario quiritarario, tal y como se observa en los siguientes -

1. Al respecto el principio que disponía que el curso de las aguas sólo puede ser modificado por convenia o por ley, permitía que si algún propietario cambiaba su curso, el propietario que se sintiera perjudicado tenía la "actio aquae pluviae arcendae".

hechos: El legado "per vendicationem" era ineficáz respecto de objetos sobre los cuales el testador tuviera únicamente la propiedad bonitaria, tampoco podía hacer una "in iure cessio", o una "mancipatio" de un bien sobre el cual el vendedor tuviera únicamente la propiedad bonitaria, además el esclavo que no perteneciera más que "bonitariamente" a su dueño se convertía por la "manumissio" sólo en un latino juniano.

Pero esta situación inferior de la propiedad bonitaria no dura eternamente, mediante la "usucapio", de un año para muebles y de dos para inmuebles la propiedad bonitaria se convertía automáticamente en quiritaria debido a que la misma fué un modo de adquisición reconocido y reglamentado por el "ius civile"¹.

De lo anterior podemos señalar que el pretor defiende de modo muy eficaz a la propiedad bonitaria contra la mala fé de los propietarios quiritarios y de igual forma recibía, poco a poco, mayor eficacia permitiendo inclusive a su titular reclamar el daño causado en el objeto de esta clase de propiedad.

Principales Limitaciones al Derecho de Propiedad en Roma.- Cabe decir que la propiedad romana nunca fué de carácter absoluto como lo afirmaron erróneamente en la revolución francesa los jurisconsultos comentaristas del derecho romano², en virtud de las múltiples limitaciones que han llegado hasta nosotros por vía de citas de Ulpiano Gayo, Plinio, Cicerón y otros; dichas -

1. A la escala de conceptos: Propiedad quiritaria, propiedad bonitaria y posesión; correspondía la escala de la "actio reivindicatoria", publiciana y los interdictos.

2.- Debido a que profesaban una ciega admiración acompañada de un defectuoso conocimiento y defectuosa interpretación de la cultura antigua.

limitaciones las podemos clasificar de acuerdo a la evolución del derecho romano en sus sucesivas fases históricas:

Fase Preclásica.- En esta, el romano utiliza un arsenal de formas para determinar jurídicamente el poder sobre "lo suyo", lo cual muestra un poder limitado por consideraciones sociales, tal y como se observa en los siguientes casos:

1. El "dominium" poder amplio pero no absoluto del paterfamilia sobre su "ager privatus", el cual se ve acrecentado en el curso de los siglos por el fraccionamiento de terrenos públicos "agri quaestorii", y por la donación de dichos terrenos a veteranos o colonos "aeri assignati", es limitado con el fin de conciliarlo con las exigencias de la convivencia social mediante dos medidas:

1a. Para disminuir el peligro de fricción entre el "dominium" y los intereses ajenos, se estableció una faja de 5 pies alrededor de cada terreno privado, esta zona libre inocupable e imprescriptible se puso bajo vigilancia del Dios Términos.

2a. El interés social imponía al propietario del "ager - privatus", obligaciones y limitaciones codificadas en las XII Tablas como "servidumbre legales" que restringían el poder del "dominus", así la ley fijaba:

- La distancia que un propietario debía dejar desde el límite de su terreno, cuando plantaba árboles¹, hacía una excavación o construía. Cualquier nuevo edificio debía ser construido a 12 pies de distancia cuando menos, del ya existente, o a 15 si éste era público.

- Quedaba prohibido al propietario ejecutar obras en su pre

1. Corresponde al Artículo 846 del Código Civil para el - D.F. en materia común y para toda la República en materia federal.

dio que modificasen el curso de las aguas hacia los terrenos - vecinos. En la época clásica, mediante la "actio aquae pluviae arcendae" puede pedirse al vecino que destruya la obra de fábrica que impide el curso normal de las aguas, o bien que rehaga la por él demolida, persiguiéndose que las cosas vuelvan a su estado originario. La obligación de restituir y de indemnizar por los daños causados recae sobre el propietario autor de la obra.

- El propietario debía tolerar que los árboles de las fincas inmediatas avanzaran con sus ramas sobre la suya, siempre - que lo hicieran hasta una altura de 15 pies y como protección tenía la acción para obtener la amputación de ramas, cuando éstas le quitaban luz a su predio¹.

- Se establece a favor del dueño de un fundo el derecho a entrar dentro del fundo vecino un día sí y otro no "tertio quoque die" para recoger los frutos que en ella hubieren caído. - Tal facultad es reconocida también por el pretor, extendiéndose a toda clase de frutos e incluso a cualquier objeto caído en el fundo colindante.

- Se autoriza la pesquisa privada en casa ajena.

- Se dispone que los propietarios de fundos confinantes con una vía pública están obligados a mantenerla en buen estado.

- Los propietarios de los fundos ribereños están obligados a permitir el "usus publicus riparum" para los fines de la navegación².

1. De manera semejante señala el Artículo 847 del Código Civil para el D.F. que: "El propietario puede pedir que se -- arranquen los árboles plantados a menor distancia de su predio de la señalada en el artículo que precede, y hasta cuando sea mayor, si es evidente el daño que los árboles causan".

2. Esta obligación, se encuentra reglamentada como servidumbre por causa de utilidad pública en el Artículo 844 del Código Civil vigente.

- En interés de la religión y de la salud pública se prohibe quemar y dar sepultura a los cadáveres dentro de la ciudad, así como fuera de ella, hasta una distancia de 60 pies de los edificios.

- El dueño de un fundo, según la concepción romana, era propietario de toda la profundidad de éste, pero debía tolerar que otra persona hiciese en su predio excavaciones siempre que indemnizara al propietario con la décima parte de los minerales obtenidos y pagara una décima al fisco.

En cuanto al dominio preclásico sobre muebles tampoco favorece a la tesis de la propiedad absoluta romana, tal y como se observa en las siguientes citas:

- Ulpiano señala que la ley de las XII Tablas prohibía -- que el propietario recuperara una viga rota que ya formaba parte de una construcción o viña del ladrón, el legítimo interés del propietario en recuperar la posesión del objeto robado retrocede ante el interés del ladrón-detentador de la viga de que no se cause daño a su casa, solución incompatible con un derecho absoluto de propiedad individual.

- Catón y Tácito mencionan en la época de las XII Tablas, la "usura" fué castigada mediante una multa privada, además los acreedores tienen que consentir en una rebaja de las deudas, fenómeno irreconciliable con el principio de la propiedad individual absoluta.

2. "Dominica Potestas," poder del dueño sobre sus esclavos, ilimitado ya que el propietario podía matarlos a su antojo; si el derecho preclásico no puso limitaciones, el propio interés de austeridad y cálculo del dueño imponía cierta decencia en -- las relaciones con los esclavos. Cuando esta mentalidad comienza a desaparecer, el estado empieza a imponer restricciones legales a la propiedad del dueño sobre el esclavo como la "lex petroni" que prohibía a los amos entregar sus esclavos para combatir con animales salvajes.

3. La "patria potestas", poder del pater familia sobre hijos y nietos. En la IV Tabla se impone al paterfamilias la obligación de matar al hijo que nazca deformado, obligación contraria a un poder absoluto respecto del recién nacido.

4. "Manus", poder del dueño sobre la esposa. También en ésta se dan las relaciones de la patria potestas debido a que la esposa entra por casamiento "cum manum" en la familia del marido " como si fuera su hija".

5. "Mancipium" poder del paterfamilias sobre las personas "in mancipio". Estas personas garantizaban deudas de delitos,

cuasi delitos o negocios civiles, y una vez extinguida la deuda la persona "in mancipio" debía ser devuelta, el paterfamilias debía vigilar por su integridad corporal, hecho que demuestra un poder limitado.

6. La possessio sobre el "ager publicus" poder sobre terrenos del "ager publicus" perpetuo y transmisible sujeto a un dominio eminente del estado "possessio". En el los poderosos de Roma tenían enormes posesiones por las que tenían que pagar a la ciudad una cantidad anual por la cual recibían un goce perpetuo. transmisible sobre parte del "ager publicus", sin otra limitación que la obligación de pagar aquel vectigal, reconociendo así que no se trataba de un dominio completo sino de una institución comparable a la moderna propiedad mexicana¹.

Fase Clásica.- En esta época encontramos indicios de un derecho de propiedad restringido por las exigencias de la convivencia social de acuerdo a los siguientes casos que el Digesto nos transmite:

1. El primer caso es el del jurisconsulto Alfeno Varo que prohíbe que un propietario talle piedras en su terreno, de tal manera que los fragmentos salten en el terreno vecino. Esta norma puede verse como una limitación al "absoluto" derecho de propiedad del que tallaba piedras en vista de la comodidad del vecino o como una defensa del "absoluto" derecho de propiedad del vecino, que no soportaba la "inmissio" de cuerpos extraños.

2. El segundo caso es el del jurisconsulto Aristón que declara que el propietario de una fábrica de queso no debe molestar con el humo a los propietarios de fundos superiores. De esta norma

1. El Artículo 27 de nuestra Constitución establece un goce transmisible y perpetuo, siempre que los intereses superiores de la Nación no exijan una modalidad o la redistribución de la tenencia de la tierra.

na se infiere que comienza a perfilarse el principio de que --
"cada uno puede servirse en forma normal de sus propiedades".

3. El Digesto permite llegar a la regla: "Aún sirviéndose normalmente de sus bienes, el propietario no tiene derecho a -- hacerlo en una forma que cause daño a terceros sin procurar -- provecho a él mismo". De acuerdo a Ulpiano nadie debe servirse de un derecho con el sólo objeto de amargar la vida a otro sin obtener una ventaja propia.

Además según la norma clásica, cuando la vía pública está deteriorada, resultando impracticable el tránsito, el propietario más próximo a la misma tiene obligación de permitir el paso; igual obligación tiene cuando se trata de dar paso -- por su finca tratándose de un sepulcro.

También hubo restricciones a la construcción de casas, la autoridad vigilaba que ningún propietario de bienes raíces se sirviera de su propiedad en una forma que causara graves molestias, hecho que supone la existencia de reglamentos administrativos sobre la construcción, lo cual implica otra -- restricción al ejercicio del derecho de propiedad.

En cuanto a la expropiación, no existe un precepto legal que reconozca el derecho del estado a privar a un ciudadano por razones de interés público de su propiedad.

Fase Postclásica.- En esta, Dioclesiano construye un -- estado totalitario irrespetuoso de los intereses y derechos del individuo; precios y salarios quedan fijos por el estado por doquier "requisiciones" y "confiscaciones": El nuevo Leviathan es insaciable y se burla de la propiedad privada.

EL cristianismo condena la propiedad privada por la -- idea de caridad que pregona: "Quien quiera que posea más de lo necesario para vivir, deberá dárselo a otro y considerar-

se deudor de cuanto dá", como señala San Jerónimo.

En esta época existen indicios sobre la existencia de un régimen de expropiación y de un extenso reglamento de urbanización con múltiples restricciones a la propiedad privada, disposiciones que Justiniano extiende a todo el Imperio y que se refieren principalmente a las siguientes limitaciones:

- Se prohíbe que las propias construcciones oscurezcan excesivamente la casa del vecino, motivo por el cual se dispone que nadie levante edificios a menos de 100 pies de distancia de los ya existentes.

- Se establece que el propietario debe tolerar el saliente del muro propiedad del vecino, siempre que no exceda de medio pie; igualmente se prohíbe que las construcciones quiten aire al vecino, preciso para la limpieza del grano.

- Se reconoce el derecho de paso forzoso dejando a salvo la equitativa indemnización, surge así en relación con el "inter ad sepulchrum", la servidumbre legal de paso necesario -- que se extenderá más tarde a todos aquellos casos en que el fundo se haya enclavado dentro de otros fundos, y .

- Se prescribe que cada cual debe hacer uso de las aguas en los solos límites de la propia utilidad; se condena el abuso cuando la realización de obras se hace con "ánimo nocendi".

El análisis del texto de las anteriores normas nos indica que se prepara el ordenamiento jurídico moderno.

ANTECEDENTES DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN MEXICO.

Los Antecedentes Inmediatos del Concepto de Propiedad del Código Civil de 1870.- Durante los primeros años de nuestra vida independiente, en materia civil prácticamente se conservó el *statuo quo* con la legislación española en vigor durante los 300 años del Virreynato.

Sin embargo, a partir del Imperio de Iturbide varios fueron los intentos por terminar con la confusión existente en la antigua legislación. Muchas fueron las comisiones designadas por los diversos gobiernos para llevar a cabo una legislación codificadora, pero la inestabilidad política frustró repetidas veces esa labor, fué así que México hubo de esperar una legislación moderna, hasta alcanzar la estabilidad política de 1870.

Al finalizar la década que vió nacer al México Independiente ya se había recibido bastante fondo ideas de liberalismo y se iba configurando uno mexicano, que interesan a la propiedad en tanto empieza a manifestarse el propósito de desamortizar los bienes del clero, así como la tendencia en el sentido de discutir lo relativo a la titularidad de tal derecho y de ir afirmando su contenido social, lo cual significa una importante novedad en relación con el concepto español de origen romano.

Muy importante en la codificación de nuestro derecho, -- fué el encargo que desde Veracruz, en 1859 el Lic. Don Benito Juárez dió a Don Justo Sierra para preparar un proyecto de Código Civil, quién se atuvo como el mismo lo explica a la sistemática del Código de Napoleón. Preceptúa el Artículo 362 del citado proyecto que: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan

las leyes", concepto que se encuentra en la tradición hispano-romana; en el Artículo 365 se establece que "La propiedad no puede ser ocupada sin consentimiento de su titular, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización".

En materia de propiedad, el concepto del Artículo 391 del Proyecto de Código Civil Español de 1851, es recogido casi literalmente en el Proyecto de Código Civil elaborado por Don Justo Sierra en el Artículo 362 al establecer: "El dominio es el derecho o facultad de gozar y disponer libremente de las cosas con sujeción a la leyes; o sea el derecho de disponer de nuestras cosas, a no ser que la ley, el pacto o la voluntad lo impida". De igual forma reproduce el Artículo 394 como Artículo 365 de su proyecto, norma que establece; "El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, podrá usarlo y hacer en él todas las obras, plantaciones o excavaciones que quiera, salvo las restricciones establecidas en el título V de este libro, y con sujeción a lo dispuesto en la legislación de Minas y en los reglamentos de policía". De manera similar la regulación de las servidumbres legales, principal limitación a la propiedad, está tomada íntegramente de la obra española.

De interés histórico es el Artículo 360 que adopta el principio del proyecto español, según el cual son bienes de propiedad pública los así declarados por la ley, al establecer en el texto del mismo: "Son bienes de propiedad pública todos los que conforme a las leyes especiales, están declarados del dominio de la Nación, de los Estados, Distrito y Territorio y de las Municipalidades de la República". La primera parte de este Artículo es creación de Don Justo Sierra, en su segunda parte es copia del Artículo 388 del citado proyecto español de 1851, en el cual se hace una enumeración de tales bienes, mientras que Don Justo Sierra sienta e

principio para determinarlos, lo que había de convertirse en la base fundamental del régimen jurídico de la propiedad en nuestro derecho vigente: El párrafo inicial del Artículo 27 de la Constitución.

Quando se establece el Segundo Imperio, se reinician, a instancia del Emperador Don Maximiliano, los trabajos de revisión del Proyecto de Don Justo Sierra en 1862¹.

Al llegar a la discusión del Capítulo III del Libro Segundo del Proyecto de Don Justo Sierra, relativo a los bienes considerados según las persona a que pertenecen, Don José María Lacunza propuso que se agregara un artículo con la redacción siguiente: "Pertenece al dominio de la Nación, todo su territorio que no haya pasado a propiedad particular, por cualquiera de los títulos que dan el dominio, incluso el de prescripción. Pertenecen asimismo, al dominio de la Nación, los bienes vacantes, sin dueño y los que dejen las personas que murieran sin heredar o cuyas sucesiones estén abandonadas".

La proposición de Don José María Lacunza fué aprobada por la comisión y pasó a ser el Artículo 513 del Código del Imperio, promulgado en 1866.

La comisión que redactó el proyecto final del Código Civil de 1870 trató de innovar lo menos posible lo establecido, por lo que conforme al artículo 796 del Código se dispuso: "Son bienes de propiedad pública todo el territorio del Estado, que no esté bajo el dominio particular conforme a derecho".

La Propiedad en su Manifestación Positiva en el Código -

1.- Comisión integrada por Don José María Lacunza, Pedro Escudero, Luis Méndez y el propio emperador, Don Maximiliano.

Civil de 1870.- El liberalismo influyó notablemente en la regulación civil de 1870 en materia de propiedad, al sustentar que: "La propiedad es el reflejo de la personalidad humana en el dominio de los bienes materiales, el hombre siendo un yo, tiene el derecho de establecer una relación personal individual con los objetos materiales, diciendo ésto es mío. De la personalidad, del ser para sí, se desprende el tener para sí es decir, la propiedad privada".

Así el Código, en su Artículo 827 declara que: "Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no están excluídas del comercio", además que "la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las -- que fijen las leyes".

Sin embargo, el legislador de 1870 tuvo presente el ineludible aspecto social que corresponde a la propiedad, aún en su expresión liberal, y no sólo por el modelo francés en que se inspiró, sino recogiendo las enseñanzas de la historia, hizo reserva de esas limitaciones que importan el uso racional y las razones de interés social, y si bien en el concepto mismo de propiedad el Código recoge el precepto napoleónico, lo hizo por advertir en él una forma de asegurar el interés co--lectivo, en contra de diversas formas de abuso que le pudie--ran ser adversas, como lo habían sido en el pretérito.

El Código en su Artículo 730 establece que: "La propiedad es inviolable" y en congruencia con la Constitución la basa en seguridad positiva liberal e individual al disponer que: "La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin - su consentimiento", advirtiéndose tanto en la ley común como en el texto del Artículo 27 Constitucional la reserva del inte--rés colectivo, pues se advierte que la propiedad puede ser o--cupada solo por causa de utilidad pública, previa indemniza--ción.

En relación al contenido del derecho de propiedad éste se concibe como la extensión más basta en esta época, pues - sólomente estaban excluídos de apropiación por los particulares los bienes que lo estaban del comercio, por su naturaleza o por disposición de la ley.

El derecho de propiedad inmueble, se regula de una manera muy amplia en el Artículo 731 del Código al establecer que: "El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella. Por lo mismo, podrá usarlo y hacer en él todas las obras, plantaciones y excavaciones que --- quiera, salvo las restricciones establecidas en el título de - servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en la legislación Especial de Minas y en los reglamentos de policía". También regula la apropiación de los animales y de los tesoros, permitiéndose la caza en terreno de propiedad particular, sólo con permiso del dueño y disponía que: "El tesoro oculto pertenece al que lo descubre en sitio de su propiedad".

Desde el punto de vista del titular del derecho de propiedad, respecto a las personas físicas el legislador de 1870 no establece limitación alguna, únicamente las que se refieren a la capacidad de ejercicio en materia de adquisición o disposición convencional; respecto a las personas morales estableció la limitación de que estuvieran legalmente autorizadas, de suerte que por este camino de la autorización legal para contar con la personalidad jurídica suficiente, se vedó la propiedad a entidades de esta especie. Dominan éstos preceptos la expresa prohibición contenida en el Artículo 27 -- Constitucional: "Ninguna corporación civil o eclesíastica, cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto, tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar por sí bienes raíces, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio u objeto de la -

institución".

En suma, aunque se reconocía a las sociedades religiosas cierta personalidad jurídica, tal reconocimiento era limitado e implicaba la incapacidad de ser titulares del derecho de propiedad, hasta que finalmente se llegó a negar toda personalidad a éstas agrupaciones religiosas.

Regulación del Derecho de Propiedad en el Código Civil de 1884.- El Código de 1870 define a la propiedad como "el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijen las leyes", esta definición formó el Artículo 827 del Código Civil de 1884; en relación al subsuelo, al igual que el Código Civil de 1870, establece en el Artículo 837 un derecho ilimitado y sólo establecía restricciones propias de la legislación minera y las relativas a la servidumbre.

Podemos pensar que el legislador del Código Civil de 1884, reguló realmente limitaciones al derecho de propiedad en los capítulos VI y VII, bajo la clasificación impropia de servidumbres al establecer las distancias que conforme a la ley se requerían para ciertas construcciones y plantaciones y las luces y vistas que podían tenerse en la propiedad del vecino respectivamente.

La distancia que se requería para ciertas construcciones fué una verdadera limitación al derecho de propiedad, debido a que establece en los Artículos 1015 a 1021 respecto a los colindantes las siguientes obligaciones de no hacer:

- No edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos, sino de acuerdo a las condiciones de los reglamentos.

- No construir cerca de una pared ajena o medianera pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas sin construir las obras de resguardo necesarias.

- No plantar árboles cerca de una pared ajena, sino a la

distancia de dos metros, si son árboles grandes y de un metro si son pequeños, a no ser que exista un común acuerdo entre -- los colindantes.

Sin embargo, este legislador al igual que el de 1870, -- considera el aspecto social al conferir respecto a cada limitación establecida, los derechos correlativos siguientes:

- La facultad de exigir que se destruya la obra o plantación que el vecino hubiese ejecutado en contravención de la obligación de no hacer, impuesta por los artículos 1015, 1017, 1018 y 1021 del Código Civil.

- La facultad para exigir que se arranquen los árboles -- plantados a menor distancia o aún cuando sea mayor, si es evidente el daño que causan.

- La facultad para exigir que se corten las ramas de los árboles que se extienden sobre el predio ajeno o las raíces.

También la regulación de las luces y vistas que podían -- tenerse en la propiedad del vecino, fueron verdaderas limitaciones al derecho de propiedad, pues éstas implicaban obligaciones como son las siguientes:

- Ningún medianero podía, sin consentimiento del otro abrir ventanas ni hueco alguno en la pared medianera.

- Se prohibía tener ventanas, balcones o voladizo alguno sobre la propiedad del vecino, más allá del límite que separaban a las heredades.

- Tampoco podían tener vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no había 6 decímetros de distancia desde la línea divisoria.

- El dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en la que se hubieren abierto las ventanas o huecos, tenían derecho de construir una pared contigua a ella, aunque cubriera los huecos o ventanas.

Concepto de Propiedad en Nuestro Derecho.- Hoy día el derecho de propiedad no se puede determinar teniendo en cuenta solo las facultades del propietario, sino que, se deben considerar básicamente las limitaciones y modalidades que la ley impone a ese derecho.

No debemos ignorar que limitaciones de diversa naturaleza se notan desde la antigüedad en el derecho romano, a través de la Edad Media y aún en el momento más álgido del individualismo. Ellas se han fundado en el derecho que incumbe a los demás propietarios y en aquella facultad superior del estado, calificada como dominio inminente, Al respecto A. Bravo González y Sara Bialostosky¹ señalan que "éstas limitaciones van contra el pretendido carácter absoluto de la propiedad y son tan antiguas o más que las XII Tablas".

Al referirse a las características en el derecho romano, respecto a la propiedad absoluta, exclusiva y perpetua, el Lic. Ernesto Gutiérrez y González² señala que "todas las características que se le anotan a la propiedad son más literarias que reales, puesto que desde la misma Roma la propiedad fué objeto de limitaciones".

El Código Civil para el Distrito Federal, influenciado también de éstas ideas sobre la propiedad, no la define, sino -- que solo señala en su Artículo 830 que "el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes"

1. Bialostosky, Sara. Panorama del Derecho Romano. C. "La Propiedad" Edit. Textos Universitarios, UNAM; 1a. Edic. México, 1982.

2. Gutiérrez y González, Ernesto. El Patrimonio. C. "Limitaciones al Derecho de Propiedad". Edit. Cajica, S.A., 2a. Edic. Puebla, México, 1982.

El Lic. Rafael Rojina Villegas¹, define este derecho como: "El deber jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.

Por su parte, el Lic. Ernesto Gutiérrez y González², expresa en relación a la propiedad, lo siguiente: "La propiedad es el derecho real más amplio para usar, gozar y disponer de las cosas, dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestas por el legislador de cada época".

En consecuencia, el poder del propietario no es absoluto, ni en el sentido de que predomine el --arbitrio del propietario o de que falten limitaciones, ni en el sentido de que la titularidad dominical se vea correspondida por una suerte de obligación o deber de respeto de los demás ciudadanos.

Así las limitaciones al derecho de propiedad se han convertido en un principio consagrado en todos los Códigos Civiles modernos que justifican su inclusión en sus ordenamientos respectivos, considerando la función social que debe tener el derecho de propiedad como base de ellas.

1. Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano.-- "Derechos Reales" T.III; Edit. Porrúa, S.A., 5a.Ed. México, 1981.

2. Op. Cit. P. 37

CAPITULO CUARTO

LIMITACIONES Y VENTAJAS AL DERECHO DE PROPIEDAD EN NUESTRO DERECHO POSITIVO

Concepto de Limitación.-- El Derecho de Propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente, dicho poder significa que el aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute o disposición de la cosa o que se tiene la posibilidad normativa de ejecutar actos de dominio o de administración, aún cuando jamás se ejecuten, es decir se trata de un aprovechamiento jurídico; a este poder jurídico absoluto exclusivo y perpetuo, que en principio aparece reconocido al propietario para hacer la propiedad compatible con el régimen social se le han venido introduciendo limitaciones, entendiéndose por limitación, aquella que no puede referirse más que a las que limita o afectan el "Jus utendi", o sea, el uso, y naturalmente se refiere a limitaciones que no afectan el disfrute ni la disposición total del derecho de propiedad.

El Lic. Ernesto Gutiérrez y González¹, expresa un concepto genérico de limitación al señalar: " La limitación es la carga positiva o bien la abstención, que el legislador de la época que se considere impone al titular de derechos, a efecto de que no los ejercite contra el interés de otros particulares, o bien contra el interés general".

Así, la propiedad sería un derecho en el que se englobarían dos poderes fundamentales: el de goce y el de disposición y el Código Civil en base a ello regula el núcleo o esfera de actuación del propietario dentro del cerco de lo per

1. Op. Cit. P. 37

mitido por la ley, distinguiéndose en cada caso, un poder o facultad de goce y un poder o facultad de disposición, es decir, los límites establecidos por el legislador tienen por función la de consentir la tutela concomitante de un interés diverso al del propietario, que generalmente será un interés público, ese interés debe ser realizado a través de un "pati, de un -- non facere o de un facere" del propietario.

Limitaciones a la Propiedad en el Código Civil Vigente. Nuestra legislación¹, ha establecido en interés público o para armonizar los intereses de otros particulares, limitaciones al derecho de propiedad, unas en beneficio de los propios particulares, otras de la colectividad en general, mismas que el propietario se ve forzado a soportar como algo inherente a la estructura de su derecho.

En el Código Civil y otros ordenamientos encontramos un amplio desarrollo de restricciones al ejercicio del derecho de propiedad, mismos que podemos clasificar de la siguiente manera:

A) Limitaciones impuestas por el propietario,- Como limitaciones más inofensivas, encontramos algunas tan naturales, tan lógicas, como lo son las impuestas en forma voluntaria por el propietario, mismas que no quitan un ápice al carácter absoluto de la propiedad.

B) Nuestro Código Civil ha estimado al conjunto de prohibiciones impuestas por virtud de la vecindad como verdaderas limitaciones a la propiedad, las cuales dan origen a deberes - negativos de no invadir la esfera de propiedad ajena, es decir de no dañar a terceros, entre éstas se tienen las siguientes:

1. Constitución Política de los EUM, LGAH, Código Civil vigente y demás ordenamientos administrativos de urbanización.

- El Artículo 839 dispone: "En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina; a menos que se hagan -- las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio", el texto de esta norma nos señala una prohibición condicionada, pues impide ese tipo de obras si no se hacen los trabajos necesarios para evitar que causen daños a los predios vecinos. es decir de ella derivan derechos para los propietarios de los predios vecinos, pero también, aunque en forma limitada, subsiste el derecho a excavar o construir.

Complementan a esta norma, otras disposiciones que señalan que si el propietario de un inmueble se percata de que su finca está sufriendo daños por una excavación o construcción hecha en el predio vecino puede intentar cualquiera de estas dos acciones:

1a. Acción de interdicto de obra nueva. Es la facultad que concede al poseedor de una cosa el Artículo 19 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal para pedir a la autoridad judicial que le mantenga una determinada situación jurídica respecto de la cosa que posee, ante los ataques o molestias que le produce otra persona, ya dañándole su objeto, ya pretendiendo privarle de él, bien para que se le restituya su cosa si fuere privado de la misma.

2a. Acción contra hecho ilícito. Quién excava o construye sin realizar las obras de consolidación necesarias, comete un hecho ilícito y por lo mismo el propietario del predio o inmueble dañado, tiene derecho a demandar ante la autoridad judicial la demolición de la obra perjudicial a sus bienes, con base en el Artículo 1910 del Código Civil que dispone: "El que obrando ilícitamente o contra las buenas costumbres cause daño a otro, está obligado a repararle, a menos que demuestre que

el daño se produjo como consecuencia de culpa o negligencia - de la víctima".

3. Pago de Daños y Perjuicios. Una vez que se pruebe ante el juez que los daños sufridos en la finca vecina, se originaron por la obra nueva, se tendrá que condenar al demandado por haberlo solicitado así el demandante, al pago de los daños y perjuicios, en caso de que no sea posible indemnizar el daño.

- El Artículo 845 establece que: "Nadie puede construir -- cerca de una pared ajena o de copropiedad, fosos, cloacas, -- acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos; ni instalar depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor o fábricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarias con sujeción a lo que prevengan los mismos reglamentos, o a falta de ellos, a lo que determine por juicio pericial", lo anterior constituye una limitación a la propiedad de ambos predios colindantes.

- Asimismo, el Artículo 846 establece que: "Nadie puede plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a la distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro si la plantación se hace de arbustos o árboles pequeños". Esta limitación se dirige al derecho que tiene un propietario de plantar árboles o arbustos en un terreno, sin embargo se le autoriza a realizar la plantación si guarda las distancias previstas en la ley, - para que esos vegetales con sus raíces o ramas no puedan causar daños a las propiedades de los vecinos.

En caso de que el propietario no observe esta limitación, se confiere al propietario del predio vecino el derecho que establece el Artículo 847 al señalar: " El propietario puede pedir que se arranquen los árboles plantados a menor distancia de su predio, si es evidente el daño que los árboles causan, o si

las ramas o raíces de los árboles se extienden sobre heredades, jardines o patios vecinos, el dueño de éstos tendrá derecho de que se corten, pero con previo aviso al vecino".

- El Artículo 849 reglamenta una limitación al derecho de recibir luz, al establecer que "el dueño de una pared contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a una altura tal que la parte inferior de la ventana diste del suelo de la vivienda a que dé luz 3 metros a lo menos y en todo caso con reja de hierro remitida en la pared y con red de alambre cuyas mallas sean de 3 centímetros a lo sumo", pues al propietario que abre la ventana, se le permite hacerlo solo en la forma prevista en la ley.

Sin embargo, al respecto, el Artículo 850 dispone que: "El dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertas las ventanas o huecos podrá construir pared contigua a ella o si adquiere la copropiedad apoyarse en la misma pared aunque de uno o de otro modo cubra los huecos o ventanas", norma que reafirma esta limitación, pues autoriza inclusive si el propietario desea construir en el lindero de las dos propiedades y el colindante se opone.

- El Artículo 851 señala otra limitación a favor de los particulares al indicar: "No se pueden tener ventanas para asomarse ni balcones ni otros voladizos sobre la propiedad del vecino. --- Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia". El propietario que se considere afectado, puede hacer valer sus derechos y señalar las violaciones a esta norma.

- El Artículo 853 señala a favor de los particulares, la siguiente limitación. "El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio vecino", es decir todo propietario tiene el deber jurídico de realizar este manda-

to si su conducta se tipifica en esta norma.

- El Artículo 937 establece una limitación más en beneficio de los particulares, al determinar que: "El propietario de un predio que solo con muy costosos trabajos pueda proveerse de agua que necesite tiene derecho de exigir de los dueños de los predios vecinos que tengan aguas sobrantes, que le proporcionen la necesaria mediante el pago de una indemnización fijada por peritos". Esta limitación se establece sobre la idea de "propiedad función social", que limita el derecho de usar o no del agua, y debe entregarla por el solo pago de su valor, según peritos.

Las servidumbres constituyen una limitación más a la propiedad, éstas son definidas en el Artículo 1015 del Código Civil como "un gravámen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente al distinto dueño", por su parte el Artículo 1068 establece que: "la servidumbre legal es la establecida por la ley, teniendo en cuenta la situación de los predios y en vista de la utilidad pública y privada conjuntamente". Las servidumbres implican un deber para el propietario del predio sirviente de permitir que otra persona propietario del predio vecino realice determinada conducta sobre el fundo sirviente.

Nuestra legislación establece los siguientes tipos de servidumbre:

1. Servidumbre legal de desague, regulada por el Artículo 1071 que dispone "los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente, o como consecuencia de las mejoras agrícolas o industriales que se hagan, caigan de los superiores así como la piedra o tierra que arrastren en su curso" es decir, el dueño del predio sirviente tiene el deber de tolerar esta situación, como una limitación al libre ejercicio de

su derecho de propiedad. Asimismo, el Artículo 1073 determina que: "Cuando un predio se encuentra enclavado entre otros, están obligados los dueños de los predios circunvecinos a permitir el desague del central", resultando así que los propietarios de los predios circunvecinos ven limitado su derecho de propiedad, en el sentido de que aunque no lo deseen, tienen el deber de permitir el paso del canal de desague sobre los predios, hecho que no tendrían que permitir, si no se reglamentara en interés de la sociedad en nuestra legislación, especialmente en nuestro Código Civil vigente.

2. Servidumbre legal de acueducto, reglamentado en el Artículo 1078 que establece: "El que quiera usar agua de que pueda disponer, tiene derecho a hacerlo, haciéndola pasar por los fundos intermedios con obligación de indemnizar a sus dueños, así como a los de los predios inferiores, sobre los que se filtren o caigan las aguas". En esta norma se establece para el propietario del predio sirviente una limitación sobre su derecho de propiedad, pues quíéralo o no, la ley le impone la obligación de permitir el uso de su propiedad a favor de otra persona, en la medida que lo necesite para tomar agua de la cual pueda disponer.

3. Servidumbre legal de paso, el propietario de un predio tiene el deber de tolerar que otra persona utilice su propiedad, en atención al interés de ésta, en obediencia al Artículo 1097 que dispone: "el propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas sin salida a la vía pública, tiene derecho de exigir paso, para el aprovechamiento de aquella por las heredades vecinas, sin que sus respectivos dueños puedan reclamarle otra cosa que una indemnización equivalente al perjuicio que les ocasione este gravámen".

C) Limitaciones Impuestas en Beneficio de la Sociedad.-

El Código Civil para el Distrito Federal ha establecido en interés público restricciones que el propietario se vé obligado a soportar, las cuales se regulan en los siguientes artículos:

- Conforme al Artículo 834 hay bienes que son propiedad de los particulares, y sin embargo no tienen la facultad de enajenarlos, si no es con autorización del titular del Poder Ejecutivo Federal, es decir el propietario no puede disponer libremente de su bien, teniendo ese derecho real todo propietario; esta limitación es en beneficio social, al decir del Artículo 835 cuando establece: "La infracción del Artículo 834 se castigará como delito de acuerdo con lo que dispone el Código de la materia".

- El Artículo 843 establece otra limitación en beneficio social al disponer que: "Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes fortalezas y edificios públicos, sino sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos especiales de la materia". La razón que tuvo el legislador al establecer esta prohibición fué evitar que el particular al realizar esas edificaciones a su albedrío espíe los movimientos de personal y tropas con el consiguiente peligro para el País.

- El Artículo 840 dispone que: "no es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario". Se deduce de esta norma que los particulares pueden gozar de su propiedad de acuerdo con el fin racional -- que debe tener en el conglomerado social, y si no hace ese uso está abusando de su derecho, al respecto la ley establece una sanción para el propietario que olvida que su propiedad está dirigida mediante un uso racional a realizar un beneficio directo suyo, pero indirecto de la sociedad¹.

1. Este breve análisis y crítica de las limitaciones que es

Ventajas de la Propiedad en el Derecho Positivo Mexicano...
La garantía y la defensa con que cuenta la propiedad en nuestro sistema jurídico, se regula en los siguientes ordenamientos:

- I. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- II. Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988.
- III. Ley General de Asentamientos Humanos.
- IV. Código Civil para el Distrito Federal Mediante la Defensa Ordinaria que puede asumir las siguientes formas:
 - A. Acción reivindicatoria.
 - B. Acción plenaria de posesión.
 - C. Acción negatoria.
 - D. Interdictos.

Garantía a la Propiedad Consagrada en el Artículo 27 Constitucional.- Es conveniente saber cuál es el reconocimiento que de la propiedad hace la Constitución, a continuación transcribo las palabras del Lic. Germán Fernández del Castillo, quién da una síntesis al respecto¹.- En mi opinión muy completa - de las disposiciones de la Constitución en materia de propiedad, al señalar: "Otorga al Estado un derecho originario de propiedad y el derecho para enajenarlo para constituir la propiedad privada (Art. 27 párrafo I).- Le concede también el derecho de expropiar por causa de utilidad pública mediante indemnización (Art. 27 párrafo II)., dá asimismo al Estado la facultad de imponer

tablece el Código Civil vigente lo hago al margen de la tesis del Lic. Ernesto Gutiérrez y Gonzalo en su obra "El Patrimonio" en virtud que considero que este autor expone de una manera sencilla y veraz la temática del derecho de propiedad desde sus antecedentes, ventajas y restricciones en base a la Constitución y Código Civil.

1. Fernández y del Castillo, Germán. La propiedad y la expropiación del derecho mexicano actual; Cía. Editora de Revistas, S. A., No. 21. México, 1939.

las modalidades que dicte el interés público (Art. 27, párrafo III); le marca normas de política para conducirse en materia de propiedad entre las cuales están el fraccionamiento de latifundio, el desarrollo de la pequeña propiedad y la dotación de tierra y agua a los pueblos que carezcan de ella (Art. 27, párrafo III); reserva a la Nación el dominio directo de ciertos bienes (Art. 27, párrafo IV y fracción II); y la propiedad de otros -- (Art. 27, párrafo IV y fracción II); y la reconoce también a los Estados, al Distrito Federal, a los Territorios y a los Municipios de toda la República para adquirir y poseer todos los bienes necesarios para los servicios públicos (Fracción VI); prohíbe la privación de la propiedad a no ser mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento conforme a -- las leyes expedidas con anterioridad al hecho (Art. 14 Constitucional)".

Por lo que respecta al párrafo I del Art. 27 se vé claramente que nuestra Constitución otorga al Estado y no al particular un derecho de transmisión de la propiedad, criterio reafirmado por la siguiente jurisprudencia:

PROPIEDAD.- El Artículo 27 Constitucional establece un derecho para el Estado y no para los particulares, al declarar que la Nación tiene el de transmitir a éstos constituyendo la propiedad, el dominio de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del Territorio Nacional; el de establecer sobre la propiedad privada las modalidades que -- dicte el interés público y el de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación.

T. XIV, p.22 Amparo Administrativo en Revisión, Rojas de la Torre Francisco, 12 de Enero de 1924, mayoría de 6 votos.

Este derecho de transmisión implica que la Nación podrá imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, y así tenemos que hay jurisprudencia al respecto:

PROPIEDAD PRIVADA. La voz "modalidad" empleada en el Artículo 27 Constitucional, no puede referirse a sus acepciones de término o condición, sino a la organización de la propiedad reconociendo - que la Nación puede organizarla en la forma que más le acomode a los intereses generales del -- País, pues el Congreso General es el único órgano a quién corresponde dictar leyes de interés nacional y no a las legislaturas de los Estados. El citado Artículo 27 al hablar de la Nación, - se refiere a la Federación constituída por los Estados que la integran y no a éstos aisladamente.

T. XXVII, p.615, Amparo Civil Directo, Cantón Médez José C. 25 de Septiembre de 1929, mayoría de 4 votos.

PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA La Suprema Corte ha establecido que "por modalidad debe entenderse el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente, que modifique la forma jurídica de la propiedad". Son pues, dos elementos los que constituyen la modalidad: El carácter general y permanente de la norma que - la impone y la modificación sustancial del derecho de propiedad, en su concepción vigente. El primer elemento exige que la regla jurídica

se refiera al derecho de propiedad, sin especificar ni individualizar cosa alguna, es decir que introduzca un cambio general en el sistema general a la vez, que esa norma llegue a crear una situación jurídica estable. El segundo elemento, esto es, la modificación que se opere en virtud de la modalidad implica una limitación o transformación del derecho de propiedad; así la modalidad, viene a ser un término equivalente a la limitación o transformación. El concepto de modalidad se aclara con mayor precisión si se estudia el problema desde el punto de vista de los efectos que aquella produce en relación con los derechos del propietario. Los efectos de las modalidades que se impriman a la propiedad privada consisten en una extinción parcial de los atributos del propietario, de manera que éste no sigue gozando, en virtud de las limitaciones estatuidas por el Poder Legislativo, de todas las facultades inherentes a la extinción actual de su derecho.

T. CXX, p. 589, Amparo Civil Directo 2295/45, Fajardo de Ancona Julia y coagraviados, 3 de Mayo de 1954, unanimidad de 4 votos¹.

1. Guerrero Lara, Ezequiel y Guadarrama López, Enrique; La Interpretación Constitucional de la Suprema Corte de Justicia 1917-1982; Ts. I, II, III y IV. Instituto de Investigaciones Jurídicas Serie A; Edit. Textos y Estudios Legislativos No. 54, UNAM; 1a. Edic.; México, 1984.

En cuanto al párrafo II del Artículo 27 tenemos que la expropiación no debe entenderse como un ataque a la propiedad del particular sino como una garantía a la existencia de la propiedad privada, pues se ha concretado a una minuciosa y sabia reglamentación¹ que la han encerrado en unos límites tales, que ha quedado reducida a lo que en las sociedades se juzga absolutamente necesario e indispensable, señalándose en la fracción VI, párrafo segundo del citado artículo que. "Las leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones - determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada y de acuerdo don dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. El precio que se fijará como indemnización a la cosa estropeada, se basará en la cantidad que como valor fiscal figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esa base. El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial. Esto mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor no esté fijado en las oficinas rentísticas". En cuanto a la interpretación de este precepto existen las siguientes jurisprudencias:

EXPROPIACION. Las únicas garantías individuales que se desprenden del párrafo VI del Artículo 27 Constitucional relativo a expropiación, son las que siguen: Que las leyes de la Federación

1. Payno, Manuel. Tratado de la Propiedad; Edit. CIEG., S.R.A., 1a. Edic., México, 1981.

o de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada; que de acuerdo con dichas leyes, la autoridad administrativa dictará el acuerdo correspondiente y que el precio que se fije como indemnización, se basará en el valor fiscal de las propiedades, aumentándose un 10%. De manera que es necesario, primero la existencia de una ley que determine los casos genéricos en que haya utilidad pública y segundo, que El Ejecutivo, aplicando esa ley, decida en cada caso si existe o no esa necesidad, para que se verifique la expropiación. Llevada a cabo sin el juicio correspondiente, en el que se cumplan las formalidades legales, importa una violación de garantías.

T. XXXIX, p. 2646, Amparo Administrativo en Revisión, Di - Giorgio Josseph, 4 de Diciembre de 1933, unanimidad de 5 - votos. (p.516 T. I).

UTILIDAD PUBLICA. No es bastante para que la utilidad pública quede demostrada, el hecho de que la autoridad responsable lo afirme, en los casos de expropiación, sino que es indispensable que se aduzcan o rindan pruebas que justifiquen ésta.

Quinta Epoca: Tomo XXVIII, p. 2110.- Celis Aurelio.

EXPROPIACION POR CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA. La nueva concepción jurídica de la propiedad, no la reputa ya como un derecho absoluto, sino como una función social y permite que la expropiación pueda llevarse a cabo, no solo por razones de interés social, ya que el individuo no tiene derecho de conservar

improductivos sus bienes, ni cegar las fuentes de vida, trabajo o de consumo, con menoscabo del beneficio general; ante la inercia o rebeldía del individuo, para cumplir con este trascendental deber, el Estado en su carácter de administrador de los bienes públicos y de órgano destinado a satisfacer las imperiosas necesidades populares, - tiene el deber indeclinable de intervenir, con la energía y rapidéz a fin de impedir que la propiedad fecunda se vuelva estéril, que el equilibrio económico se rompa o que el progreso nacional se estanque. La expropiación por razones de utilidad social se caracteriza por satisfacer, de un modo directo o inmediato, las necesidades de determinada clase social, pero mediata o indirectamente las de la colectividad sin que los bienes expropiados dejen de continuar bajo el régimen de propiedad privada. Asi acontece tanto en el fraccionamiento de los grandes latifundios o en su colonización, en beneficio de las clases campesinas como en el fraccionamiento y urbanización de terrenos destinados a construir habitaciones baratas e higiénicas para obreros. Finalmente la facultad de expropiar se basa en razones de interés nacional que abarca, no solamente los fines que debe cumplir el Estado, sino, además, la imperiosa necesidad de proveer con toda eficacia a la defensa de la soberanía nacional.

T. XLV, p. 4797, Amparo Administrativo en Revisión, 1294/32 Escandón de Escandón Guadalupe, 11 de Septiembre de 1935, unanimidad de 4 votos. (pp. 656-657. Quinta época, T. I). Si analizamos el párrafo sexto del Artículo 27 Constitucio

nal y la jurisprudencia transcrita, nos percatamos que la expropiación es una garantía a la propiedad por las siguientes razones:

1o. Sólo se le puede privar al individuo de la propiedad de un bien por causa de utilidad pública, lo cual significa que de ninguna otra manera se le puede privar de sus bienes por la autoridad.

2o. El hecho de que sólo se le pueda privar de la propiedad por causa de utilidad pública y mediante indemnización indica que está legalmente reconocida su propiedad privada y -- consagrado el respeto a la misma.

3o. Si bien se le puede privar de la propiedad de sus bienes, se le tiene que cubrir necesariamente lo que la ley designa con el nombre de indemnización, esto es, el equivalente en dinero del valor de la cosa de la cual se le va a privar.

4o. Esta protección a la propiedad la consagra la Constitución, y si bien es cierto que es la más alta y por lo mismo la más violada, en materia de propiedad, si representa una garantía individual.

Regulación del Derecho de Propiedad en el Plan Nacional - de Desarrollo 1983-1988.- De acuerdo a este ordenamiento, el - derecho de propiedad es una necesidad cuya satisfacción condiciona la alimentación, la salud y la educación; por ello, es un elemento clave en el desarrollo social y por lo tanto se ratifica su carácter de derecho social.

Los objetivos del plan, para los cuales se especifican diversas metas, en materia de propiedad, son:

1o. La distribución armónica de la población.

2o. El desarrollo urbano equilibrado de los centros de población, y.

3o. Fortalecer el control del estado en sus 3 niveles de gobierno sobre los procesos de aprovechamiento del suelo urba-

no.

Y para el logro de tales objetivos, señala como líneas generales de acción:

1o. Fomentar prioritariamente las acciones integradas de regularización y mejoramiento urbanos, que realicen concurrentemente los 3 niveles de gobierno con la participación activa de la población.

2o. Compatibilizar jurídicamente los regímenes agrario y urbano.

3o. Promover que las autoridades locales se constituyan en receptoras y administradoras de las reservas territoriales.

4o. Fomentar formas de tenencia de la tierra urbana complementarias a las actuales que aseguren su función social.

Considero que las líneas generales de acción realmente deben llevarse a la práctica para que se logren los objetivos señalados, mediante la actuación coordinada de los 3 niveles de gobierno a través de un solo ordenamiento jurídico simplificado, para que generen oferta del suelo y llegue éste a la población de escasos recursos, creando además como complemento un sistema sencillo para regularizar la tenencia de la tierra y así controlar la actividad inmobiliaria, quitando a la propiedad su carácter de derecho exclusivo y dándole una función social, como en esencia le corresponde.

Regulación del Derecho de Propiedad en la Ley General de Asentamientos Humanos.- Este ordenamiento significa el primer intento en el País por plantear global y simultáneamente los aspectos físico o espacial de los asentamientos humanos a nivel nacional, regional y local, además de expresar su concepción de la problemática urbana y definir las medidas que se tomarán para enfrentarlo; sin embargo, ni las reformas y adicio-

nes que se efectuaron al Artículo 27 de nuestra Constitución¹, ni las disposiciones, únicas que tienen alguna relación a la formación de las relaciones de propiedad en el proceso de urbanización: Quién es el propietario y bajo qué condiciones, modifican el régimen de propiedad del suelo urbano, sino que sólo¹ establecen las bases para definir modalidades a su uso y destino.

La Ley General de Asentamientos Humanos posee un carácter reformista y declarativo, por cuanto no establece mecanismos concretos que incidan efectivamente en el proceso urbano del País; ni siquiera instaura recursos fiscales o impositivos que permitan controlar el mercado especulativo del suelo; tampoco explica procedimiento alguno para la incorporación de la tierra ejidal al uso urbano, es por ello que la ley en referencia, no ofrece elemento alguno para superar la crisis de la legislación que se produce en amplios sectores de nuestras ciudades².

Defensa Ordinaria del Derecho de Propiedad.- La defensa que tiene todo propietario en nuestro ordenamiento jurídico, puede revestir las siguientes formas, según sea el caso:

- A.- La de una acción reivindicatoria.
- B.- La de una acción plenaria de posesión.
- C.- La de una acción negatoria, y .
- D.- La de una acción interdictal.

1.- Reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículos 27, 73 y 115 en relación a la concurrencia que debe establecerse entre el Gobierno Federal, los Estados y los Municipios en materia de Asentamientos Humanos y a la coordinación para regular el derecho de los centros conurbados.

2. Ramírez Saíz, Juan Manuel. Carácter y Contradicciones de la Ley General de Asentamientos Humanos; Edit. IIS, UNAM; 1a Edic.; México, 1983.

Acción Reivindicatoria.- Es un medio jurídico para poder obtener la restitución de una cosa que pertenece al propietario, misma que se encuentra en poder de otra persona no propietaria; esta acción compete sólo al propietario, tal y como lo señala la jurisprudencia que me permite transcribir en los siguientes párrafos:

ACCION REIVINDICATORIA, PROCEDENCIA DE LA. La acción -- reivindicatoria compete a quién no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad, y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella, así como que el demandado la entregue con sus productos y accesiones. Pero esta acción será improcedente cuando quien se dice propietario de la cosa entregue la posesión de ella al demandado, por virtud de un contrato que estipula los términos de esa entrega, en especial su duración y finalidad porque entonces las relaciones entre actor y demandado, respecto al bien que el primero trata de recuperar, deberán regirse por el contrato que celebraron. De otra suerte, la acción reivindicatoria podría ser un medio de eludir el cumplimiento de un contrato, y esto es inadmisibile.

Quinta Epoca: T. CXXXI p. 2104, Alvarez G. Rosa.

El Artículo 4o. del Código de Procedimientos Civiles - señala que compete la acción reivindicatoria a quién no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y sus efectos serán declarar que el actor tiene el dominio sobre ella y el demandado deberá entregársela con sus frutos y accesiones.

Del texto del artículo anterior, se deduce que la acción

reivindicatoria tiene un efecto declarativo en cuanto que tiene por objeto que la sentencia reconozca que el actor ha justificado el dominio sobre la cosa materia de la reivindicación, y un efecto condenatorio, condenar al demandado a restituir la cosa con sus frutos y accediones.

Aún cuando normalmente la acción reivindicatoria se intenta contra el poseedor de una cosa cuyo dominio pertenece al actor, el Artículo 7o. del Código de Procedimientos Civiles establece en los siguientes términos: "Pueden ser demandados en reivindicación, aunque no posean la cosa, el poseedor que para evitar los efectos de la acción reivindicatoria dejó de poseer y el que está obligado a restituir la cosa, o su estimación si la sentencia fuere condenatoria. El demandado que paga la estimación de la cosa puede ejercitar a su vez la reivindicación"¹.

Conforme al Artículo 8o. del Código de Procedimientos Civiles, se prohíbe intentar la acción reivindicatoria en relación a las siguientes cosas:

A. Las que están fuera del comercio, dada su naturaleza; no podrá intentarse la acción de dominio debido a que ya no pueden ni deben ingresar al patrimonio de un particular, es decir por razones de orden público.

B. Los géneros no determinados, debido a que existe una razón de imposibilidad jurídica para lograr la identificación de la cosa, además se podría perjudicar terceros poseedores de géneros de igual especie y calidad.

C. Las cosas unidas a otras por vía de accesión, no pueden reivindicarse conforme al principio según el cual "lo accesorio" sigue la suerte de "lo principal", y esta ha sido adquiri-

1.-El Código Civil en el Art.348, establece en favor del actor, poder dirigir la acción reivindicatoria contra el tenedor o el poseedor de la cosa, lo cual significa que podrá ser demandado todo poseedor, con título o sin él, de buena o de mala fe; pero sólo el que esté en posesión.

ta por el propietario.

D.- Las cosas muebles perdidas o robadas que un tercero haya adquirido de buena fé, en almoneda o de comerciante; la razón que existe en esta norma es, de seguridad jurídica en -- protección de los adquirentes de buena fé y a título oneroso.

La acción reivindicatoria supone la propiedad en el actor y la necesidad de que éste justifique el dominio, mediante los siguientes elementos:

I.- Tener la propiedad de una cosa.

II.- Haber perdido la posesión de la misma.

III.- Estar la cosa en poder del demandado.

IV.- Identificar el bien de que se trate.

En relación a los requisitos que se necesitan para ejercitar la acción reivindicatoria, además de ser una ventaja que tiene en su favor el propietario, es una verdadera protección, al respecto incluyo la siguiente jurisprudencia:

ACCION REIVINDICATORIA, ELEMENTOS DE LA. Quien ejercita la acción reivindicatoria debe acreditar: a).- La propiedad de la cosa que reclama; b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida; c).- La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cual es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.

Quinta Epoca: Suplemento de 1956, p. 33 A.D. 1943/51.- Se rafín Tlapacoya.- Unanimidad de 4 votos.

Suplemento de 1956, p. 34 A.D. 2928/53.- Ma. Luisa R. de -
O.- Unanimidad 4 votos.

En relación a la reivindicación, Martín Wolff, estudia los derechos del propietario bajo la denominación "Pretensiones derivadas de la propiedad", las cuales sirven para protección del derecho de todo propietario contra una desposesión, dere--

chos que corresponden a los que nacen de la acción reivindicatoria.

Pretensión Negatoria.- Esta acción corresponde al propietario contra todo el que lesione su propiedad, siempre y cuando no implique privación o detentación de la posesión. La acción negatoria recibe este nombre, porque el dueño niega el derecho de su adversario de pretendidos derechos sobre la cosa.

El ejercicio de la acción negatoria, requiere:

1o. Que el actor justifique su derecho de propiedad.

2o. Que pruebe la perturbación que el demandado le haya causado en el goce de su propiedad con pretensión de ostentar un derecho real. En relación a este requisito, no es necesario que pruebe el actor la inexistencia de la servidumbre o de derecho real pretendido, pues es un principio que la propiedad se presume libre, y quien sostiene limitaciones a la propiedad debe probarlas.

Así el Tribunal Supremo ha confirmado:

1o. Que la acción negatoria traspassa al demandado la obligación de probar.

2o. Que quien ejercita la acción negatoria debe probar con título legal que le pertenece la propiedad sobre el que se supone impuesta la servidumbre.

Acción Publiciana.- De acuerdo al artículo 9 de del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal la acción publiciana compete al que perdió una cosa que poseía con buena fé, sin haberla usucapiado o prescrito todavía, contra cualquiera que la detuviese, a no ser que fuese su verdadero dueño.

Interpretando el artículo de referencia, deducimos que para que proceda la acción publiciana se deben reunir los siguientes supuestos:

- 1o. Que la posesión sea de buena fé.
- 2o. Que la posesión no haya prescrito.
- 3o. Que la cosa de que se trate se haya perdido.

Además puede ejercitarse contra el poseedor que tenga -- una posesión de calidad inferior a la del actor, por lo tanto, procede la acción contra el poseedor sin título; contra el poseedor con título, que conoce los defectos de éste: y contra el poseedor con título que ha poseído menos tiempo que el actor.

No procede la acción: I. Contra el dueño de la cosa. II. Contra el que tiene su título registrado si el del actor no lo está. III. Contra el que tiene título de mejor calidad que el actor. IV. Contra el que teniéndolo de igual calidad, ha poseído la cosa por más tiempo que el actor. V. Contra lo dudoso, es decir cuando, tanto la posesión del actor como la del demandado son dudosas. Cuando los dos títulos están registrados, triunfa el de fecha anterior.

Acción Interdictal.- Remontándonos al Derecho Romano, al respecto Bonjean, citado por Eduardo Pallares¹, señala que los interdictos fueron obra de la jurisdicción del pretor: "En la acción propiamente dicha, el pretor no decide sobre el fondo; precisa solamente las cuestiones que deban resolverse y envía a las partes delante de uno a varios jueces a quienes reviste del poder de absolver o condenar".

En consideración a que innegablemente la Codificación Española de 1855, reformada en el año de 1881, es antecedente de nuestros Códigos, me permite reproducir antecedentes de nuestros Códigos, me permite reproducir la definición del autor es

1. Pallares Eduardo., Tratado de los Interdictos., 1a. Ed. México, 1945.

pañol CARAVANTES², a propósito del tema en cuestión; señala el mencionado autor que: "Los interdictos son por su naturaleza - acciones extraordinarias de que se conoce en juicio sumarísimo para decidir sobre la posesión actual o momentánea, o que uno tiene o debe tener en el acto o momento, o para evitar algún daño inminente".

En el actual Código de Procedimientos Civiles observamos - con particularidad que se omite por completo la definición de los interdictos a diferencia de los de 1872 y 1884.

En este Código están delimitados los interdictos en los artículos 16, 17, 18 y 20.

El artículo 16 de nuestra Ley Adjetiva, está redactado en los siguientes términos: "Al perturbado en la posesión jurídica o derivada de un bien inmueble, compete el interdicto de rete-ner la posesión contra el perturbador, el que mandó tal perturbación o contra el que a sabiendas y directamente, se aprove-che de ella, y contra el sucesor del despojante". El objeto - de esta acción es poner término a la perturbación, indemnizar al propietario o poseedor y que el demandado afiance no volver a perturbar y sea aprecibido con multa o arresto en caso de reincidencia.

La precedencia de esta acción requiere: Que la perturba-ción consista en actos preparatorios, tendientes directamente a la usurpación violenta o a impedir el ejercicio del derecho de propiedad; que se reclame dentro de un año y el poseedor no haya obtenido la posesión de su contrario, por la fuerza, - clandestinamente o a ruegos.

En relación al interdicto de recobrar la posesión, los ar-

2. Caravantes Vicente. Los Interdictos., Libro III, Tí-
tulo VIII., p. 236.

Artículos 17 y 18 de la Ley Procesal, al efecto señalan: "El que es despojado de la posesión jurídica o derivada de un bien inmueble, debe ser, ante todo, restituido y le compete la acción de recobrar contra el despojador, contra el que ha mandado despojar, contra el que a sabiendas e indirectamente, se aprovecha del despojo y contra el sucesor del despojante". "Tiene por objeto reponer al despojado en la posesión, indemnizarlo de los daños y perjuicios, obtener del demandado que afiance su abstención y a la vez conminarlo con multa y arresto para el caso de reincidencia.

La sentencia de este interdicto debe condenar al demandado en las siguientes prestaciones:

1o. Reposición al despojado en la posesión, en el predio o derecho real de que se trate.,

2o. Pago de daños y perjuicios.

3o. Fianza de abstención en lo sucesivo de cualquier acto de perturbación.

4o. Conminación con multa y arresto para el caso de reincidencia.

Respecto al interdicto de obra peligrosa, el artículo 19 - del Código Vigente dice: "Al poseedor de predio o derecho real sobre él, compete la acción para suspender la conclusión de -- una obra perjudicial a sus posesiones, su demolición o modificación en su caso y la restitución de las cosas al estado anterior a la obra nueva".

Este interdicto se dá contra quién manda a construir la obra nueva, con tal de que sea poseedor o detentador de la heredad donde aquella se lleve a cabo.

Para finalizar la exposición de la defensa interdictal de

la propiedad, haré referencia al interdicto de obra peligrosa, el artículo 20 preceptúa: "La acción de obra peligrosa se dá al poseedor jurídico o derivado de una propiedad contigua o cercana, que pueda resentirse o padecer por la ruina o derrumbe de la obra, caída de un árbol u otro objeto análogo; su finalidad es la de adoptar medidas urgentes para evitar los riesgos que pueda ofrecer el mal estado de los objetos referidos: obtener la demolición total o parcial de la obra o la destrucción del objeto peligroso". Compete la acción a quienes tengan derecho privado o público de paso por las inmediaciones de la obra, árbol u otro objeto peligroso.

Respecto a la defensa que de la propiedad hace nuestra legislación ordinaria, opino que se resume en la brillante exposición que realizó en 1884 el jurisconsulto Jacinto Pallares, al señalar:..." Hay en la jerarquía de medios de defensa al derecho de propiedad tres grados, o tres medios, o tres acciones conocidas hace siglos en la ciencia y en la legislación".

- I. Los interdictos posesorios.
- II. Los juicios plenarios y de posesión y
- III. La acción reivindicatoria o de dominio".

"Es decir, que el individuo que es privado del goce de una cosa inmueble, tiene en el orden jerárquico enunciado tres procedimientos judiciales de defensa, pues tiene derecho a recuperar el goce de la cosa inmueble por medio de interdictos, - tiene derecho, cuando ha dejado transcurrir el plazo para ejercitar la acción de interdicto, a promover el juicio plenario de posesión; y por último, puede en todo caso ejercitar la acción principal y decisiva de dominio".

CAPITULO QUINTO.

FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD.

Uso del Derecho de Propiedad.- En el derecho romano no había responsabilidad civil cuando se causaban daños en el ejercicio de los derechos, pero se estatuyó para la propiedad, como el derecho más absoluto, que debía ser ejercitado conforme a la razón y a la equidad y prohibieron el ejercicio del mismo, cuando se hiciera con la intención de dañar, es decir, con dolo, y sin ninguna utilidad para el propietario.

Henry y León Mazeaud afirman categóricamente que la idea del abuso del derecho si fué conocida y aceptada por los jurisconsultos romanos e invocan ciertos pasajes de Gayo y Paulo sobre este tema que se concretan a la idea siguiente: "El conjunto del Derecho Romano acepta la idea del abuso del derecho, quizá se limitaba a la prohibición de ejercitar un derecho con el propósito de perjudicar a otro, pero existía, en esta forma por lo menos".

Geny, señala que a pesar de las fórmulas absolutas del derecho romano llegadas hasta nosotros, nuestra conciencia jurídica moderna repugna, más cada vez, en admitir que el ejercicio de los derechos pueda ser ilimitado.

Bonnecase¹ expresa que en el abuso de los derechos, además de la intención de dañar (dato subjetivo), debe existir un dato objetivo, que consiste en el ejercicio inútil del derecho.

1. Bonnecase, Elementos de Derecho Civil., T. II, traduc. de Cajica Jr. p.p. 328-331, Puebla, México-1982.

La doctrina de Bonnacase, ha encontrado su consagración legislativa en el Código Civil Mexicano de 1928 en los Artículos 1912 y 840; así el Artículo 840 establece: "No es lícito e ejercer el Derecho de Propiedad de manera que no dé otro resultado que causar perjuicio a un tercero, sin utilidad para el propietario". El Artículo 1912 reafirma este criterio al determinar: "Cuando al ejercer un derecho se cause daño a otro, hay obligación de indemnizarlo si se demuestra que el derecho sólo se ejerció a fin de causar el daño, sin utilidad para el titular del derecho". Asimismo, el Artículo 837 del mismo ordenamiento sanciona el "mal uso" que algún propietario haga de su propiedad y en el mismo sentido la Ley de Tierras Ociosas del 23 de Julio de 1920 obliga al propietario rural a la explotación de sus propiedades, es decir el legislador de 1928 intuyó en las anteriores normas la teoría del abuso del derecho en la regulación del derecho de propiedad sosteniendo el criterio de que el ejercicio del derecho de propiedad, no puede tener efecto cuando el mismo obedece o lleva implícita la intención de causar un daño ajeno o un daño social.

No puede negarse que la teoría del abuso del derecho responde a una concepción social del derecho de propiedad, en ambos casos, se trata de impedir el ejercicio de un derecho de modo tal que, causándose un daño a otro, sea particular o sea comunidad, el titular del derecho que lo causa quede amparado por la eximiente derivada del cumplimiento de un deber o del ejercicio de un derecho. La máxima "Qui Svo Iure Utitur Neminem Laedit", no puede ya eximir de responsabilidad a quién, con su conducta causa un daño, cuando ésa conducta desborda los límites legalmente establecidos para la libre actividad del propietario.

Naturaleza de la Función Social de la Propiedad.- El tema

de la función social de la propiedad, toca puntos fundamentales de la Economía, Política, Filosofía y de la Ciencia Jurídica.

La Economía Política y la Filosofía, tienen a su cargo la justificación del derecho de propiedad y han atacado el concepto netamente jurídico del derecho de propiedad, hasta llegar a la concepción debida a León Duguit¹ de que la propiedad deja de ser un derecho para convertirse en un deber.

León Duguit considera que el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad, por ello tendrá que considerársele como miembro de un grupo, y sus derechos por tanto tendrán que referirse a ése estado social indiscutible, y no podrá haber, por consiguiente ése derecho absoluto antes de formar parte del grupo, ni esa limitación voluntaria para lograr la convivencia social. Por ello expresa León Duguit, que al hombre se le deben de imponer deberes de emplear la riqueza, de que dispone no sólo en beneficio individual, sino colectivo; es en base a éstos deberes como se le reconoce -- del derecho subjetivo de usar, disfrutar y disponer de una cosa, pero no se le reconoce el derecho de no usar, no disfrutar y no disponer, cuando esta inacción perjudica intereses individuales o colectivos.

Casi textualmente León Duguit reproduce el concepto de Augusto Comte al considerar que la propiedad, es una función social, es decir, es más que un derecho un deber. Si la propiedad es una función social, agrega León Duguit, ya no puede considerarse ni como un derecho absoluto porque la ley podrá limitarlo de acuerdo a las necesidades que la interdependencia social imponga; ni la riqueza podrá ser empleada sino para fines

1. Otiérrez y González, Ernesto. El Patrimonio; C. -- "Función Social de la Propiedad", Edit. Cajica, S.A.; 2a. Edic. Puebla. México, 1982.

principalmente sociales, ni prevalecerá el interés individual sobre el colectivo, sino este sobre aquel: Si la propiedad es una función social, el derecho si podrá intervenir imponiendo obligaciones al propietario, no sólo de carácter negativo, como ya lo esbozaba el derecho romano, sino positivo también; es decir, no solo el legislador podrá establecer que el propietario no debe abusar de la propiedad causando perjuicios a terceros sin utilidad para él, sino que también podrá, según las necesidades de la interdependencia social, indicar la forma como el propietario deba usar la cosa.

Crítica a la Teoría de León Duguit.-En relación a la naturaleza de la función social de la propiedad, señala Gustavo Desbusquois, "Es un error decir la propiedad es una función social, debe decirse, la propiedad tiene una función social, la propiedad tiene una finalidad, una tendencia dirigida al bien de la sociedad. Si fuera sólo una función social, se reduciría al cumplimiento por parte del propietario de una función, la cual debe ser realizada en interés inmediato de ella y el título de propietario se convertiría únicamente en una designación".

La Función Social de la Propiedad y su Influencia en Nuestro Derecho.- Señala el Lic. Rafael Rojina Villegas¹ que el derecho moderno de propiedad tiene su antecedente doctrinal en las ideas de León Duguit, y su expresión legislativa en el Código Civil vigente y en el Artículo 27 Constitucional, que establece: "La Nación tiene en todo tiempo el derecho de imponer

1. Rojina Villegas, Rafael; Derecho Civil Mexicano; T.III Edit. Porrúa, S.A., 5a. Edic.; México, 1981.

a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público así como regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación". Criterio legislativo reforzado por la tesis jurisprudencial que señala; PROPIEDAD PUBLICA, TRANSMISION DE LA.- - La Nación tiene el deber de transmitir a los particulares, constituyendo la propiedad y establecer sobre ésta las modalidades que dicte el interés público y el de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación". Es decir se regula un derecho para el Estado y no para los particulares, a aquél le incumbe la difícil tarea de hacer que en todo momento contribuya al bienestar común el ejercicio del derecho de propiedad.

Respecto a nuestro ordenamiento ordinario, el Código Civil también imprime una orientación socializante al ejercicio del derecho de propiedad, fundada en la idea de una regla social que se impone al individuo, tal como sucede en los Artículos 16, 840, 1152 Fracción IV, 1912 y 2453 del Código Civil.

- El Artículo 16 dispone; "Los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades, de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en éste Código y en las leyes relativas".

- El artículo 1152, establece: "Los bienes inmuebles se prescriben en

Fracción IV.- Y se aumentará en una 3a. parte el tiempo señalado en las fracciones 1a. y 3a. si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana

las reparaciones necesarias, éstas han permanecido deshabitadas la mayor parte del tiempo que han estado en poder de él.

- En el mismo sentido el Artículo 2453 del ordenamiento analizado, dispone: "El propietario de un predio rústico debe cultivarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad. Si no lo cultiva tiene obligación de darlo en arrendamiento o en aparce
ría, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas".

De éstas normas se deduce, que el legislador ordinario im
pone al propietario la obligación de usar y disponer de los bie
nes en forma tal que no perjudique a la colectividad: Los ac
tos efectuados en vista de este fin están protegidos, aquellos que no tienen este fin y que, por otra parte no persiguen un fin de u
tlidad colectiva, serán contrarios a la ley y podrán dar lugar a una represión o a una reparación; es decir, ya no hay un estado de libertad absoluta que pueda implicar acción o inacción, pues el propietario no es libre de abandonar su r
iqueza o emplearla en forma tal que perjudique a la co
lectividad.

Nuestra Realidad en la Regulación del Derecho de Propiedad.- En nuestro País la función social de la tierra ha estado limitada al campo, el cambio de régimen a través de los mecanismos expropiatorios y de regularización, implica perder su condición de tierra social para incorporarse a la propiedad privada, y consecuentemente al desarrollo urbano.

Una política integral en materia de suelo debe dar vigencia plena a la función social que la Constitución señala en el Artículo 27, Párrafo III, que a la letra dice: "La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los ele

mentos naturales susceptibles de apropiación, en consecuencia se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos".

En el mismo sentido, el Artículo 115 Constitucional Fracción IV, señala: "Que los Estados y Municipios en el ámbito de su competencia, expedirán las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas para cumplir con los fines señalados en el párrafo 3o. de la Constitución en lo que se refiera a los centros urbanos y de acuerdo a la ley general de la materia".

La adiciones a la Ley General de Asentamientos Humanos en sus Artículos 48 y 49 señalan que: "Corresponde a los Municipios, a los Gobiernos de los Estados y al Gobierno Federal, de manera concurrente realizar programas y acciones que faciliten la adquisición de predios en áreas urbanas para la construcción de viviendas, en condiciones de precio que correspondan al ingreso de los requirentes de tales inmuebles".

Además prevé que cuando los Municipios y Gobiernos de los Estados requieran de terrenos federales, baldíos nacionales o de naturaleza ejidal o comunal, deberán acreditar las necesidades respectivas ante la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas o de la Reforma Agraria, para que en su caso éstas propongan al Ejecutivo Federal la signación o expropiación de las tierras necesarias, observándose las disposiciones aplicables y las de la Ley Federal de la Reforma Agraria cuando se trate de ejidos o comunidades.

Enfocando el análisis hacia los cometidos del Estado Mexicano, a aquellos íntimamente vinculados al papel que le corresponde tener en materia de propiedad, como promotor y agente del proceso de desarrollo urbano, resulta evidente la absoluta insuficiencia que nuestra legislación presenta para permitir dar solución a las múltiples situaciones de hecho, que en rela

ción a la propiedad se origina; si bien es cierto que nuestra Constitución y el Código Civil vigente dan a la propiedad una orientación socializante a través de su articulado, también lo es que éste es insuficiente frente a los problemas de nuestro desarrollo urbano, y no sólo no se ha adaptado a los cambios, sino que en muchos casos configura un claro obstáculo para la realización de las transformaciones estructurales que todo desarrollo urbano implica y exige.

También es cierto que a nivel nacional se cuenta con un ordenamiento jurídico creado para una realidad diferente a la actual sin embargo, la dinámica de nuestra sociedad la ha superado, y al respecto el ordenamiento jurídico actual, primero el Plan Nacional de Desarrollo en general, y después la Ley General de Asentamientos Humanos, han contemplado la solución a los múltiples problemas que nuestro desarrollo urbano trae consigo, pero tal legislación carece de cambios fundamentales pues únicamente se concretan a reordenar a la propiedad territorial y a tener un mayor control del uso del suelo por parte del Estado.

Por ellos se impone una organización legislativa, a nivel nacional, con sus participaciones regionales y municipales, destinadas a guiar un verdadero proceso de desarrollo urbano a través de planes de ordenación y reordenación territorial y urbanístico, considerando un derecho socio-urbano adaptado a nuestra realidad.

Verdadera Función Social del Derecho de Propiedad.- Cambiado el esquema tradicional, desde que el ordenamiento jurídico prevé que el ejercicio de las facultades no se dirija sólo a la satisfacción del interés privado del titular, sino se oriente a la satisfacción de exigencias más generales

de la propiedad en su conjunto, ya no habrá una atribución abstracta e incondicionada de facultades, sino una atribución para que el titular realice actividades determinadas o utilice la cosa de acuerdo a una función social.

Para tratar de solucionar la problemática que de hecho se dá en nuestra realidad, el legislador debe de aplicar la idea de función social como un criterio delimitador de todas las relaciones de propiedad, concebir, en otras palabras, la función social como un principio operativo en términos generales, y no como un conjunto de deberes al propietario, sancionados por normas especiales.

En definitiva, la propiedad debe regularse como un derecho, cuyo contenido debe depender del interés público, de lo que exija en cada caso el principio de solidaridad, de las exigencias de la comunidad, todo lo cual se debe expresar en la fórmula, "Función social de la propiedad", la cual debe penetrar en el interior del derecho de propiedad para que la atribución del derecho al titular, considere no solo su interés, sino la posición del particular y su pertenencia a un organismo social.

Y si bien el estado tiene como función asegurar y buscar el bien común - entre otras metas -, la intervención del legislador ha de dirigirse a asegurar esa conexión entre el interés público y el interés del particular, pero sin anular el ejercicio del derecho de propiedad, sino que en base a la función social que debe considerarse para regular este derecho, - tiene el poder, facultad y autoridad de regular derechos, controlar su ejercicio y tipificar una carencia de legitimación por un incumplimiento de deberes o por un ejercicio que traspase los límites fijados a este derecho, así el estado, no debe abrogar o coartar su ejercicio, sino reglamentarlo, prote-

giendo a la propiedad como un instrumento para la defensa de la libertad y seguridad personales, y en nuestro País de las clases más desprotegidas económicamente, en cuya virtud puede el legislador en base a nuestro ordenamiento jurídico, tanto del Artículo 27 Constitucional del articulado del Código Civil, y del articulado de la Ley General de Acentamientos Humanos, reservar recursos a este sector público y también modular, restringir o causalizar el contenido del derecho de propiedad, respetando su contenido esencial y tipificándolo como una relación de goce o disfrute de bienes.

Hace bien el estado si reconociendo esa función social que lleva consigo la propiedad privada, reglamenta, cuando así lo pida la justicia, los privilegios egoístas del propietario y el abuso en la interpretación de nuestra legislación, - cuantas veces dañe, y es que la propiedad como todo derecho individual debe someterse al derecho superior del estado, en cuanto al bien común que a éste ha sido encomendado.

Basándome en las razones expuestas en las páginas precedentes y usando criterio propio, formularé las siguientes:

CONCLUSIONES:

Entre las antiguas poblaciones greco-italianas la propiedad privada era una institución de la que no podría prescindir la religión doméstica: No fueron las leyes las que dieron origen al principio, al derecho de propiedad, sino la religión.

Los jurisconsultos romanos no definieron el Derecho de Propiedad tal y como lo demuestra el hecho de que el pueblo romano utilizaba un arsenal de formas para determinar jurídicamente el poder sobre lo suyo. Son los comentaristas del derecho romano quienes condensaron este derecho en la fórmula "jus utendi, fruendo et abutendi re sua quatenus juris ratio patitur".

La oposición primero y la sustitución del dominio ex iure quiritarario por la propiedad in bonis habere, en segundo lugar, constituyen todo el contenido de la transformación del Derecho de Propiedad en Roma consecuencia de lo anterior, la propiedad refleja un carácter unitario y absoluto, que aún hoy se ha entendido de un modo contrario al que le dieron los jurisconsultos romanos, puesto que se ha creído ver en el término "abutendi" la expresión del individualismo más absoluto.

Por lo que respecta a las ventajas que tiene el propietario en Roma, el dominio ex jure quiritorium se encuentra protegido por las acciones rei vindicatoria la actio negatoria y la cautio damni infecti y es hasta la época de Justiniano, que la propiedad in bonis habere alcanza también esta protección.

Del análisis de las múltiples limitaciones que presenta el Derecho de Propiedad Romana en las diferentes etapas de su evolución, se deduce que la afirmación de que la propiedad romana

fuera absoluta, es muy exagerada y casi infundada, por lo siguiente:

Durante la Epoca Preclásica no hemos encontrado una propiedad-soberana, salvo el caso de la dominica potestas sobre el esclavo, en el cual, el derecho romano no impuso limitación alguna, debido a que el egoísmo de los dueños impedía excesos; en los demás dominios el interés social establecía restricciones.

Respecto del análisis de las limitaciones del Derecho de Propiedad de la Epoca Post-clásica, el totalitarismo y la influencia del Cristianismo no permiten, más que una sombra de lo que fué la propiedad en la Epoca Clásica, en virtud de que su ejercicio estaba severamente limitado como en nuestro derecho o aún más.

Por lo que se refiere a la Epoca Clásica, las limitaciones se multiplican, lo cual corrobora la afirmación de que era una institución limitada por el respeto al interés ajeno y las exigencias de una civilizada comunidad, encontrándose allí un concepto tan moderno como el admirable Artículo 840 de nuestro Código Civil actual, lo que permite concluir que la propiedad romana fué el antecedente de nuestra legislación en materia de propiedad y que todo el relativismo de la moderna propiedad mexicana ya estaba contenido en el derecho romano y como ya se dijo con anterioridad, no constituía un derecho absoluto.

Toda vez que la propiedad sigue siendo uno de los fundamentos de nuestro sistema, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la regulación de una garantía y como un principio de nuestro ordenamiento público, así la norma constitucional, asegura al titular el Derecho de Propiedad te terminadas ventajas, sin ser indispensable el concurso de sujeto alguno, es decir el Derecho de Propiedad es autosuficien-

de. De este modo nuestro ordenamiento jurídico protege al propietario, permitiéndole utilizar en exclusiva determinado bien y proporcionándole los medios jurídicos para asegurar dicho derecho a través de su respectivo ordenamiento ordinario.

Si bien nuestra legislación garantiza el Derecho de Propiedad, también lo es que de ninguna manera como un derecho absoluto, sino esencialmente relativo por la función esencialmente social que debe tener, así la propiedad queda sometida a -- una serie de obligaciones y restricciones como se observa en diferentes ordenamientos legales, encontrándose entre ellas, -- las siguientes:

- Un deber negativo de no invadir la esfera de la propiedad ajena, en base a la vecindad.

- Deberes positivos de hacer con cargo al propietario, en relación al bien de su pertenencia.

- Un deber de tolerar, sacrificando su interés en beneficio público.

Dichas restricciones son loables y justificables porque persiguen un interés general.

Una de las más criticadas limitaciones al Derecho de Propiedad, es el vacío jurídico existente en nuestra legislación respecto a los asentamientos humanos irregulares, debido a que una gran parte del crecimiento urbano ha tenido lugar en tierras ejidales y comunales y en fraccionamientos de propiedad privada no autorizados esta irregularidad se debe a que no existe una reglamentación que determine en que fase del proceso el suelo ejidal pasa a ser regulado por la planeación y ordenamiento urbano, lo que significa que en nuestro sistema legislativo existen lagunas en materia de urbanización, creándose un vacío jurídico, en virtud de que se contravienen la aplicación de las normas generales con las situaciones particulares, en

el caso de la propiedad ejidal.

Por lo que se propone que se haga una adición a la Ley Federal de Reforma Agraria en la que se determine la integración de una Oficina que, en coordinación con los Ayuntamientos y Gobierno de los Estados, se encargue de regular los asentamientos humanos en zonas ejidales, para que cuando nazca una colonia ejidal, ésta se encuentre debidamente planeada y no existan obstáculos para el establecimiento de servicios públicos, lo que evitaría la desplanificación de Ciudades o Municipios por la carencia de éstos.

Además, en el cambio de propiedad federal a propiedad, se propone que el organismo llamado CORET realice el padrón de manera expedita y agilice el trámite que realiza para este efecto, hecho que beneficiaría a la sociedad y al Estado, debido a que serían predios que generarían ingresos a la Federación, toda vez que la propiedad federal está exenta del impuesto predial.

Otro aspecto del vacío jurídico existente en nuestro derecho positivo, se refiere a situaciones de indefinición, respecto a la determinación del verdadero propietario, al hecho de que la propiedad no aparezca inscrita en el Registro Público de la Propiedad o bien que la propiedad se encuentre en litigio e, incluso que existan dudas sobre si se trata de terrenos de propiedad privada o ejidal, lo que significa que no sólo la Ley de Fraccionamientos resulta ineficáz, sino también, la legislación civil que regula la transmisión de la propiedad entre los particulares, pues no existe en la legislación mexicana un conjunto de normas para regular la formación de las colonias populares, a la cual los sectores populares puedan acogerse en la producción y apropiación de su espacio urbano. - Por ello es necesario establecer reglas expeditas que eviten las dilatadas contiendas judiciales respecto al derecho de pro

piedad y garantizar al propietario de todo ataque indebido, a la vez que proteger los intereses de la sociedad.

Se sugiere que deberían darse facilidades al propietario pues si bien es cierto que ya se ha legislado al respecto, existen terrenos ocultos a las Receptorías de Rentas y al Registro Público de la Propiedad, por motivo de los trámites costosos y dilatados que originan que los propietarios que se encuentran en éstas condiciones opten por seguir manteniendo tales situaciones, con el consiguiente perjuicio de la pérdida de ingresos para el Estado y lo más problemático, que el propietario no esté legalmente como tal, por ello urge mediante simplificaciones administrativas que se permita el fácil registro de predios ocultos, reforma que además de generar ingresos al Estado permitiría que todo propietario regularice su propiedad ante las Receptorías de Rentas y el Registro Público de la Propiedad, por lo que se detentaría en forma más eficáz el Derecho de Propiedad.

Respecto a la función social que debe tener el Derecho de Propiedad, vemos que en medio de la diversidad de opiniones acerca de como nació el Derecho de Propiedad en Roma, resulta evidente y manifiesto el hecho de haber sido la propiedad del suelo, antes que nada común, nacional, pública, con carácter eminentemente social; de la Ciudad se deriva, la Ciudad lo mantiene, la Ciudad autoriza su transmisión, evolucionando luego a hacerse individual, quedando frente a frente el individuo y el Estado, subordinando el primero al segundo; derecho que se transmitió a nuestra legislación.

Así el legislador ordinario de 1870 tuvo presente el ineludible aspecto social que corresponde a la propiedad, aún en su expresión liberal, y no sólo por el modelo francés-romano en que se inspiró, sino recogiendo las enseñanzas de la histo-

ria. hizo reserva de limitaciones que importaban el uso racional y a razones de interés social, y así expresó esta idea en el artículo 730 que a la letra dice: "La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento".

A su vez, el legislador de 1884 también consideró el aspecto social, en el sentido de establecer en el texto de su articulado obligaciones al propietario de realizar determinados actos por motivo del bien de su pertenencia; Idea que nuestro legislador ordinario actual reguló en sus diferentes preceptos de manera similar.

Y si bien, esta idea de función social sirve de base a -- las múltiples limitaciones que regula nuestro Código Civil vigente, la misma no responde a nuestra realidad la cual exige -- que la función social que debe tener el Derecho de Propiedad no se reduzca únicamente al establecimiento de limitaciones por razón de la vecindad, del bien que se detente o de una utilidad pública, pues si bien son indispensables para una mejor convivencia social y en beneficio, en la mayoría de las situaciones del mismo propietario, la misma no contempla la mayoría de situaciones que de hecho se dan en nuestra realidad, ni contempla el beneficio de las clases más desprotegidas económicamente.

Situación que justifica la intervención del Estado, que para dar vigencia plena al Artículo 27 Constitucional, debe regular el Derecho de Propiedad en el sentido de concebir la idea de función social como principio regulador de nuestra legislación en materia de propiedad, donde se haga necesario que la propiedad sea protegida como un instrumento para la defensa de la libertad y seguridad personales, así como de las clases más desprotegidas económicamente, subordinándola a este interés general, en cuya virtud puede el legislador reservar recursos esenciales al sector público y también modalizar, restringir o

causalizar el contenido del Derecho de Propiedad; No limitando la función social a la propiedad del campo.

Por ello una Reforma Urbana, debe ser un cambio en la sociedad, conjuntamente con la Reforma Agraria, estableciendo una legislación única en materia de suelo como alternativa para la incorporación de las tierras ejidales al desarrollo urbano, por tal motivo se propone que se establezca:

- Que la tierra proveniente del régimen ejidal se incorpore al patrimonio municipal del poblado, previo proceso expropiatorio. utilizando este medio para beneficiar a las clases económicamente más desprotegidas.

- Que las tierras ejidales ubicadas dentro de los límites de los centros de población, determinados por los planes respectivos, una vez aprobados, decretados, publicados y registrados, formen parte del patrimonio municipal, a su vez el Municipio utilizando el derecho de superficie como medio jurídico, podrá hacer llegar la tierra a las clases más necesitadas.

En el mismo sentido, se sugieren las siguientes medidas para que la tierra ejidal quede fuera del mercado inmobiliario y cumpla así con una verdadera función social:

1. Derecho de Superficie.- Esta institución jurídica puede ser utilizada, sobre todo en terrenos propiedad del Estado, medida que permitiría un amplio control del desarrollo urbano, en beneficio de las mayorías de bajos ingresos. Este derecho se transmitiría a los particulares a través de concesiones, ya en subasta o en adjudicación directa mediante contrato ante notario, señalándose el precio que se puede pagar, las obligaciones mínimas y garantías para la cesión de estos derechos; así como sanciones por su incumplimiento; este derecho debería implementarse a nivel nacional, tal como lo contempla la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de México, con el objeto de condicionar la existencia de este derecho a la situación económica

de los superficiarios.

2. Darle operatividad al patrimonio de la familia, tanto en terrenos ejidales como urbanos, mediante la simplificación de los trámites para su constitución a través de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y tipificación de las causales para solicitar el registro del patrimonio de familia sobre determinados bienes; además de utilizar esta institución en los procesos de regularización de la tierra.

3.- Por último se propone que el Estado debe seguir impulsando a los organismos de la vivienda, ya que es uno de los medios, por el cual el trabajador pueda obtener vivienda a bajo precio, y así su propiedad, hecho por el cual se cumple una gran función, dándole al Derecho de Propiedad su verdadera dimensión, de carácter social.

BIBLIOGRAFIA GENERAL.

Azuela de la Cueva, Antonio. La Tierra Recurso Estratégico para el Desarrollo y la Transformación Social. Edit. SIAP 1a. Edic. México, 1983.

Dialostosky, Sara. Panorama del Derecho Romano; Edit. -- Textos Universitarios, UNAM. 1a. Edic. México, 1982.

Boletín del Instituto de Derecho Comparado de México 1966. Questiones del Derecho de Propiedad en los Nuevos Códigos Civiles de las Repúblicas Federales; No.55 p.p. 119-138.

Bonnecase, s.n. Elementos de Derecho Civil. T.II, Trad. de Cajica, Jr., Puebla, México, 1982.

Código Civil para el Distrito Federal. Serie Legislación Mexicana No.5 1a. Edic. México, 1984.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Porrúa, .S.A. 27a. Edic. México, 1985.

Coulanges, Fustel de., La Ciudad Antigua. Edit. Porrúa, -. S.A. 4a. Edic. México, 1980.

De Icaza Dufour, Francisco. El Movimiento Conservador -- Frente al Derecho de Propiedad. Conferencia en el Homenaje que la Universidad Iberoamericana Rinde al Código Civil de 1870. - Rev. No. 3 de la Escuela Libre de Derecho; México, 1971.

De Jesús Ledezma, José. El Derecho de Propiedad en el Pensamiento Liberal Mexicano Hasta 1860. Conferencia en el Homenaje que la Universidad Iberoamericana Rinde al Código Civil de - 1870. Rev. No. 4 de la Escuela Libre de Derecho. México, 1971

Díaz Cruz, Mario. La Propiedad Funcion Social. Rev. Cubana No. 1 Enero-Marzo, 1946.

Fernández del Castillo, Germán. La Propiedad y la Expropiación del Derecho Mexicano Actual; Cía. Edit. de Revistas de Rev. , S. A. No. 21 p.p. 29-39.

Flores Barrueta, Benjamín., La Propiedad en su Manifesta--

ción Positiva en el Código de 1870. Conferencia en el Homenaje que la Universidad Iberoamericana Rinde al Código de 1870., Revista No. 5 de la Escuela Libre de Derecho., México, 1971.

Gobierno del Estado de México., Prontuario de Legislación Fiscal 1983-1984., Edit. Secretaría de Finanzas, Procuraduría Fiscal., Toluca, México, 1984.

Guerrero Lara, Ezequiel y Guadarrama López, Enrique., La Interpretación Constitucional de la Suprema Corte de Justicia - 1917-1982. T. I, II, III y IV. Instituto de Investigaciones Jurídicas Serie A., Edit. Textos y Estudios Legislativos No. 54 - UNAM., 1a. Edic. México, 1984.

Gutiérrez y González, Ernesto., El Patrimonio., Edit. Cajica, S.A., 2a. Edic., Puebla, México, 1982.

Iglesias, Juan. Derecho Romano., Edit. Ariel., 4a. Edic., México, 1983.

Madrid Hurtado, Miguel., Plan Nacional De Desarrollo 1983-1988. Edit. Talleres Gráficos de la Nación., SPP., 1a. Edic., - México, 1983.

Margadant, Floris. El Pretendido Absolutismo de la Propiedad Privada. Revista del Foro de México No. 1. Mayo, 1953. -- p.p. 3-16.

Margadants, Guillermo. Derecho Romano., Edit. Esfinge, S.A. 8a. Edic., México, 1978.

Master, Alexandre., Historia del Origen del Derecho de Propiedad en Roma. Trad. al Francés por Master Alexandre., París, 1863.

Mendieta y Niñez, Lucio., El Problema Agrario de México., Edit. Porrúa, S.A., 17a. Edic, México, 1981.

Morales Mancera, José., Filosofía Social de la Propiedad. Edit. Trillas,, 1a. Edic., México, 1980.

Montes L., Vicente., La Propiedad Privada en el Sistema -

del Derecho Civil Contemporáneo., Edit. Civitas, S.A., 1a. Ed., Madrid, España, 1980.

Ortega Padilla, José., Comentarios al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal., Edit. Serie Legislativa No. 5., PGR e ICP México, 1984.

Pallares, Eduardo., Tratado de las Acciones Civiles., Edit. Porrúa, S.A., 4a. Edic. , México, 1981.

Payno, Manuel., Tratado de la Propiedad., Edit. CIEG., - SRA., 1a. Edic. México, 1981.

Petit, Eugene., Tratado Elemental de Derecho Romano., --- Trad. al Francés por José Ferraez González., Edit. Ediciones - Selectas., 10a. Edic., México, 1982.

Ramírez Sáiz, Juan Manuel., Carácter y Contradicciones de la LGAH., Edit. Dirección General de Publicaciones., UNAM., -- Cuadernos de Investigación Social No. 8., 1a. Edic., México, 1983.

Renard, Georges., La Función Social de la Propiedad Privada., Revista JUS No.100 UNAM. México, 1946.

Rojina Villegas, Rafael., Compendio de Derecho Civil., T. III., Edit. Porrúa, S.A., 2a. Edic. , México, 1983.

Rojina Villegas, Rafael., Derecho Civil Mexicano T. III., Edit. Porrúa, S. A., 5a. Edic., México, 1981.

Sandberg, Héctor., Alquileres e Inflación., Edit. JUS., Serie Cuadernos Jurídicos No. 3., Argentina, 1980.

Silva Herzog, Flores J. y/o. Asentamientos Humanos Urbanismo y Vivienda, Edit. Porrúa, S.A., 1a. Edic., México, 1977.

Soto Alvarez, Clemente., Derecho y Nociones de Derecho Civil., Edit. Limusa., 3a. Edic., México, 1982.

Ventura Silva, Sabino., Derecho Romano., Edit. Porrúa, -- S. A., 6a. Edic., México, 1982.