

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE DERECHO

APLICACIONES DE LA INFORMACION
DE DOMINIO EN MATERIA AGRARIA

T E S I S

Que para obtener el Título de

LICENCIADO EN DERECHO

Presenta

V. MANUEL LIRA PEREZ

MEXICO, D. F.

1 9 6 8



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 esta 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.

**LA PRESENTE TESIS FUE ELABORADA EN EL SEMINARIO DE
DERECHO AGRARIO DE LA FACULTAD DE DERECHO,
BAJO LA ATINADA DIRECCION DEL MAESTRO
SEÑOR LIC. RAUL LEMUS GARCIA, Y DEL
MAESTRO SEÑOR LIC. ALVARO
MORALES JURADO.**

A la memoria de mi madre:
SRA. MA. LUISA PEREZ DE LIRA

A mi padre:
SR. MANUEL LIRA CORONADO.

A mi esposa:

SRA. CATALINA CAMACHO DE LIRA.

A mis hijos:
Con infinito cariño.

A toda mi familia.

A mis maestros y amigos.

APLICACION DE LA INFORMACION DE DOMINIO EN MATERIA AGRARIA

Las diversas ramas del Derecho, conocidas a través de las doctas palabras de nuestros maestros, dejan impresiones tales que se hace un tanto difícil la selección de la materia y temas a abordar para cumplir con el requisito de tipo académico, que exige la elaboración de una Tesis Profesional, para obtener el título profesional de Licenciado en Derecho; ya que todas ellas contienen principios, proyecciones, problemas por demás interesantes y apasionantes.

Hemos de confesar que en nuestro caso no ha existido contacto constante con el medio Agrícola, pero al tenerlo en forma práctica con los problemas que doctrinalmente hemos estudiado en relación a las Legislaciones Agraria y Civil, surgió nuestra duda de probables incompatibilidades entre los sistemas de uno y otro derecho, y por ello, así como la dinámica, proyecciones históricas, jurídicas, sociales, económicas y múltiples aspectos que presenta elegimos como materia de nuestro trabajo el Derecho Agrario.

Sin embargo, el sólo pensar en los diversos aspectos que abarca y ver la amplitud y profundidad de cada uno de ello, hace para nuestra capacidad y extensión de este trabajo, imposible un desarrollo integral.

Pero si existe imposibilidad de abarcar íntegramente una materia tan amplia, no pensamos lo mismo si atendemos a uno de sus aspectos, la influencia de nuestra Legislación

Agraria en Materia Civil, y dentro de este capítulo, en especial, sobre los preceptos relativos a la adquisición de la tierra por parte de los particulares, por medio de Informaciones de Dominio.

Elegimos este tema porque, al revisar diariamente los ejemplares del período que se edita en esta Capital, nos percatamos de la inmensidad de publicaciones de edictos, en los que se hace saber al público que alguna persona trata de adquirir terrenos por medio de Informaciones de Dominio, en trámite de Jurisdicción Voluntaria. Asimismo, en nuestra práctica, hemos observado publicaciones de acuerdos en el Boletín Judicial, que se refieren a esta clase de procedimientos. Esto nos hizo pensar si los mismos se ajustan a las disposiciones legales en vigor y si en ellos se observan todas las reglas que establecen nuestras leyes. Luego, nos percatamos que en nuestros Tribunales se observan las disposiciones contenidas en el Código Civil vigente; sin embargo en ningún expediente de los que consultamos, encontramos que siquiera por equivocación se mencionara, en ningún caso, el artículo 27 Constitucioinal, la Legislación Agraria o la Ley de bienes Nacionales.

Si bien esta circunstancia no tiene trascendencia alguna para los terrenos que se encuentran ubicados en las zonas urbanas ya establecidas y precisadas, sí la tienen cuando se trata de terrenos que se tratan de adquirir en propiedad por medio de la Información de Dominio, que se encuentran situados en las cercanías de las Ciudades. En efecto, según hemos podido constatar, muchas veces se trata de adquirir predios que si bien en la actualidad se confunden con la zona destinada a la Ciudad, o que por su cercanía parece que forman parte de ella, en realidad pertenecen a zonas que están afectas al régimen agrícola.

No obstante esto, los expedientes que se utilizan por los particulares que tratan de adquirir esas tierras, son, según nuestro Código Civil vigente, bien sencillos: se traduce a solicitar del Registro Público de la Propiedad un certifica-

do de no inscripción del terreno que se trata de adquirir. Obviamente, como son predios sujetos a un régimen jurídico especial, como es el agrario, no se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio —probablemente lo estarán en el Registro Nacional Agrario— respectivo. El Registrador de la propiedad expide un certificado de no inscripción; con este se inician las Diligencias, y seguidas por sus trámites, el Juez, con base en ese certificado de no inscripción y de la falta de oposición de interesados (lo que se comprende si se toma en consideración la apatía para la información de la situación jurídica de las tierras que no ocupan, de parte de las personas en general y de nuestros campesinos en especial) dicta resolución declarando probado el dominio ejercido por parte del promoviente y declara que se ha convertido en propietario de las tierras de que se trata, resolución que se sirve de título de propiedad. En esta forma, es probable que muchas veces se vean afectados los intereses de nuestros campesinos y violadas las disposiciones de orden legal vigentes.

El tema parecería reducido por la magnitud del todo del que se desprende; sin embargo, creemos que tiene gran importancia por estar orientado a tratar de determinar si nuestra Legislación Agraria ejerce la Influencia suficiente para garantizar a los agricultores el derecho que tienen para exigir las tierras que demanden sus necesidades, a fin de asegurar su independencia y bienestar económico, o si, por lo contrario, es insuficiente para ello y, en su caso, si debe aplicarse en una forma estricta, modificarse o adicionarse, para que pueda hacerse efectivo uno de los más altos ideales de una Revolución Mexicana, cristalizado en el artículo 27 de la Constitución Federal de 1917, que consagra solemnemente la supremacía del interés colectivo sobre el interés individual, que es dar una verdadera Patria a los Mexicanos, otorgándoles el Derecho de adquirir la tierra, ideal y derecho que no debe ser eludido o burlado por ningún medio, sino que debe ser cumplido y respetado para que no se frusten los anhelos que les dieron forma y vida legal, para

cuyo efecto deben todas las autoridades, y con mayor razón las Agrarias y Judiciales, cumplir fielmente con dicho precepto y sus Leyes reglamentarias, dictando sus resoluciones tomando en consideración, en toda su amplitud, con toda justificación, las Leyes Agrarias, cerciorándose en cada caso de que clase de terrenos, según las disposiciones legales, son los que se trata de adquirir en propiedad; y sólo cuando no se afecten los derechos de los núcleos de población sujetos al régimen agrario, declaren procedentes las diligencias que hemos enunciado, las cuales, por otra parte, consideramos ilegales cuando el presunto adquirente o poseedor, no ha tenido esta calidad cuando menos durante veinte años anteriores a la presentación de su promoción, en forma continua, pacífica, pública y en concepto de propietario.

Consideramos que las anteriores son razones para que exista un interés en nosotros para llevar a cabo un estudio de la Legislación Agraria en el aspecto apuntado, y aún cuando nuestro intento seguramente no tenga el mérito de aportar una solución adecuada al problema, sirva cuando menos como válvula de escape de nuestros pensamientos y un principio de interés en personas con capacidad mayor que les permita desarrollar en forma completa el estudio de nuestro tema.

A fin de lograr una mejor comprensión de nuestro trabajo, hemos considerado lógico y conveniente hacer la siguiente distribución de las materias que tocamos:

En el capítulo primero nos referimos en forma general a la propiedad en Roma, que constituye el antecedente obligado en cualquier tema relacionado con la titularidad y dominio de inmuebles.

En el capítulo segundo estudiamos la evolución del concepto de propiedad en el Derecho Civil, desde la Codificación Napoleónica hasta el Código Civil vigente.

En el capítulo tercero, en forma general, establecemos las características del Derecho real de propiedad.

En el capítulo cuarto, nos referimos en forma general a los distintos modos, de acuerdo con los cuales puede llegarse a adquirir en propiedad la tierra.

En el capítulo quinto estudiamos la Prescripción, tanto positiva como negativa.

En el capítulo sexto nos ocupamos de establecer la Naturaleza Jurídica de la Información de Dominio y los efectos de la declaración que en las diligencias respectivas hace la Autoridad.

En el capítulo séptimo hacemos un Estudio general sobre la propiedad en materia agraria, señalando lo que debe entenderse como pequeña propiedad, propiedad ejidal y propiedad comunal.

En el capítulo octavo estudiamos los requisitos que se requieren, según, nuestra Legislación Agraria, para adquirir tierras por medio de la Información de Dominio, y sus diferencias con los de la Legislación Civil.

Por último, en el capítulo noveno nos referimos en forma general al Registro Agrario Nacional y al Registro Público de la Propiedad, así como al problema del tercero para efectos registrales.

Enseguida y para concluir, modestamente proponemos las medidas que estimamos convenientes deben adoptarse en los problemas que abordamos y llegamos a las conclusiones con las que consideramos terminado nuestro estudio.

CAPITULO PRIMERO

I.—Generalidades. II.—Origen y desarrollo de la propiedad inmueble. III.—Modos de adquirir la propiedad: **Per-
universitaten**.—A título particular.—Derecho Civil (La **mancipatio**, la **adjudicatio**, la **lex**).—Derecho Natural (**ocupatio**, **traditio**, otras causas).—La **proscriptio longitemporis**.—IV.—La extinción de la propiedad. V.—La posesión: a) Concepto b) Elementos c) Adquisición y pérdida de la posesión.

1.—GENERALIDADES.—El concepto de propiedad en Roma se encuentra ligado al de cosa y al de patrimonio. Efectivamente, los romanos consideraban a las cosas como aquéllo que tiene una existencia material, in corpore y las llamaban corporales ya que caían bajo la apreciación de los sentidos; pero también les daban el nombre de incorporeales porque no son apreciables por los sentidos y son concepciones del espíritu. Por patrimonio entendían los romanos el conjunto de bienes¹, derechos y obligaciones que tiene una persona, estimables en dinero².

En Roma no toda persona tenía un patrimonio, lo tenían o podían tenerlo los pater familias y demás personas sui iuris, los esclavos generalmente no tenían patrimonio, la mujer in manus, los hijos de familia y las personas in mancipio, especialmente en el derecho primitivo, tampoco³.

Ahora bien, el patrimonio, de acuerdo con la definición anterior, está constituido, entre otro elementos, de derechos. Estos son de dos clases: derechos reales y derechos de crédito.

Por derechos reales entendían los romanos la facultad que corresponde a la persona para obtener directa e inmediatamente de la cosa objeto del derecho todos los beneficios de la misma.

-
- (1) Bien es todo objeto que presta una utilidad a la persona; el conjunto de riquezas que forman parte del patrimonio del sujeto.—Lic. Raúl Lemus García.—Derecho Romano (Personas-Bienes-Sucesiones) Pág. 148.
 - (2) Lic. Raúl Lemus García. Obra citada, pág. 147.
 - (3) Idem.

El derecho de crédito o derecho personal es una relación de persona a persona que permite a una de ellas, llamada acreedor, exigir de la otra, llamada deudor, una determinada prestación.

De lo anterior podemos deducir las diferencias que existían en Roma por lo que hace a los derechos reales y a los derechos personales: en el derecho real la persona que lo adquiere está plenamente asegurada en virtud de la obligación de todas las demás de respetar su derecho; existe en beneficio de una sola persona hacia y en contra de todas las demás, imponiéndoles a estas una obligación de respetarlo y no impedir su ejercicio, es decir, una abstención. El derecho de crédito, es un derecho en contra de otra persona, que permite al acreedor exigir un hecho del deudor, pero solamente de este deudor, personalmente, sólo el está obligado a satisfacer una prestación determinada y no se involucran a todas las demás personas.

En la clasificación que hacen los jurisconsultos romanos de los derechos reales, se incluyen como formando parte de estos, el de propiedad, derecho del que, aunque fue de los más importantes por la gran trascendencia que desde lo antiguo ha tenido la propiedad, no existe una definición por los romanos. Por ello los autores se han visto en la necesidad de externar un concepto o definición en relación con el derecho de propiedad en Roma, entre otras, la siguiente: "Es un derecho de naturaleza real, absoluto, exclusivo y perpetuo, establecido, organizado y sancionado por el derecho civil y que permitía a su titular obtener directa e inmediatamente de la cosa, objeto del derecho, toda la utilidad jurídica susceptible de proporcionar"⁴.

Por obligación, entendían los romanos una deuda, una prestación debida a otro o bien un crédito en favor de otro.

II.—ORIGEN Y DESARROLLO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.—La propiedad inmueble en Roma aparece en

(4) Lic. Raúl Lemus García.—Obra citada.—pág. 173.

forma comunal y su explotación en forma colectiva; después sigue conservándose la propiedad comunal, pero su cultivo y aprovechamiento se distribuye equitativa y periódicamente entre las familias; luego, aparece la propiedad familiar y ya no la tribu o comunidad en general; posteriormente encontramos la propiedad individual, en donde el individuo es el titular del derecho.

Al continuarse la Ciudad-Estado, el fundador de Roma otorgó a los patres el heredium, lote de tierra de dos jugeras⁵ para el sostenimiento familiar, con carácter de inalienable.

La propiedad privada se ve incrementada mediante la conquista que los romanos hacían de otras tierras y así aparecen nuevas instituciones: "a) Las *Asignationes viritanae*, que eran concesiones legales de tierra a los ciudadanos hechas por los magistrados. b) Los *agri quaestorii*, que eran lotes de terrenos públicos vendidos a los particulares por la autoridad, fundamentalmente por los *questores*, de donde deriva su denominación. c) Las *assignationes coloniae*, fundadas en la *Lex coloniae*, que eran concesiones de tierra otorgadas a ciudadanos romanos, muy especialmente a soldados veteranos, con objeto de impulsar la colonización de los territorios conquistados. d) Existieron otras dos formas de tenencia y ocupación de tierras del Estado que, con el tiempo y mediante sucesivas concesiones, se convirtieron en auténtica propiedad; ellas son: 1.—Los *agri occupatorii* que eran aquellos terrenos baldíos, cuya ocupación permitió el estado a los *cives* a condición de que le pagaran un canon (*vectigal*). 2.—Los *agri dedditi* que eran aquellas tierras de las provincias conquistadas, que por concesión del Estado romano, se dejaban a sus antiguos dueños para que las usufructuasen. El *ager publicus*, que legítimamente se encontraba dentro del patrimonio del Estado, fue ocupado, en principio, por los patricios en forma ilimitada y abusiva, a tal grado que constituye un motivo de índole económico,

(5) Medida equivalente a más de media hectárea.

que determina la lucha por la tierra y la revolución social que culmina con la expedición de leyes agrarias, las cuales limitan la posesión del ager publicus a quinientas yugadas”⁶. (medida que equivale a 126 hectáreas).

III.—MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD. PER UNIVERSITATEN. “Cuando un patrimonio pasa todo entero de una persona a otra, con todo su contenido de obligaciones y derecho reales, entonces hay adquisición per universitaten. El adquirente que se aprovecha de los bienes está obligado a pagar las deudas de aquel a quien sucede. El mismo resultado se produce por parte cuanto se adquiere una cuota, como la mitad o el cuarto de un patrimonio”⁷.

A TITULO PARTICULAR.—“Se realiza cuando una persona adquiere la propiedad de una o varias cosas determinadas, que de esta manera hace ingresar a su patrimonio quedando ajeno a las deudas del propietario precedente”⁸.

DERECHO CIVIL.—LA -MANCIPATIO.—“Es una institución regulada por el derecho civil y de naturaleza solemne, en virtud de la cual se adquiría la propiedad quiritaria de las res mancipii. La mancipatio es una imaginaria venditio”⁹⁻¹⁰.

Se decía que había una venditio cuando dos personas convenían en que una debe procurar a la otra la libre posesión y el disfrute completo y pacífico de una cosa determinada mediante pago de un precio fijado en dinero. El que debe la cosa es el vendedor; ha hecho una venditio. El que debe el precio es el comprador; por su parte, la operación se llama emptio.

(6) Lic. Raúl Lemus García.—Obra citada. Pág. 177.

(7) Eugène Pettit.—Tratado Elemental de Derecho Romano. Pág. 244.

(8) Idem. 6

(9) Lic. Raúl Lemus García. Obra citada.—Pág. 189.

(10) Venta.

Decíamos que la *mancipatio* era una institución de naturaleza solemne. En efecto, para que fuera perfecta se requería que adquirente y enajenante se reunieran ante el *librepens* o portabalanza y cinco testigos, debiendo todos ellos ser ciudadanos romanos y púberes. El adquirente tomaba la cosa en sus manos (se exigía la presencia de la cosa a menos que se tratara de un inmueble) y manifestaba ser propietario según el derecho civil, por haberla comprado por medio del cobre y la balanza golpeaba esta con una pieza de cobre que entregaba al enajenante para simular el precio, quedando así consumada la transferencia de la propiedad. Las personas que intervenían debían disfrutar el *commercium*¹¹.

En virtud de que en el origen de Roma la moneda consistía en cabezas de ganado, bueyes o carneros, *pecus*; o bien lingotes de bronce, *aes rude*, cuyo valor se apreciaba al peso, las ventas se realizaban de contado haciéndose necesario el uso de la balanza, pero a partir de la Ley de las XII tablas, o poco después, se acuñaron monedas de cobre, que se valoraron, no ya por el peso, sino por el número *pecunia numerata*, y cuyo uso sustituyó poco a poco a la moneda por peso, viniendo a ser simbólica la presencia del *librepens* o portabalanza y la entrega de la pieza de cobre que se hacía al enajenante.

Como las palabras pronunciadas por el adquirente afirmaban un derecho verdadero, la propiedad que se adquiría por medio de la *mancipatio* no podía estar sujeta a ninguna modalidad: término o condición; sin embargo, parece que las partes podían añadir a la *mancipatio* convenciones verbales que tenían fuerza obligatoria entre ellas, resultando de todo esto de suma importancia la presencia de los testigos.

Se transmitía de inmediato la propiedad, pero debe ha-

(11) *Commercium* es el derecho para adquirir y transmitir la propiedad, valiéndose de los medios establecidos por el Derecho Civil. Permite al ciudadano tener la *testamentum factio*, o sea el derecho de transmitir su sucesión por testamento y de ser instituido heredero.

cerse notar que la *mancipatio* no importaba necesariamente la toma de posesión, puesto que la transmisión de la posesión era un acto separado y distinto de la mancipación; el adquirente posee tan solo, si la cosa le ha sido entregada en el mismo momento de la *mancipatio*; si no, puede forzarle, ejercitando contra el enajenante la *reivindicatio*.

Se usaba también la *mancipatio* para crear sobre una persona libre la *manus*¹² y el *mancipium*¹³, extendiéndose también el procedimiento a la transmisión en conjunto de un patrimonio, constituyendo un modo de testar en vigor hacia el fin de la república: el testamento *per aes et libram*.

“En virtud de la *mancipatio* el adquirente tenía las siguientes acciones: a) La *rei vindicatio* para hacerse poner en posesión del bien que le había sido transmitido en propiedad. b) La *actio autoritatis*, contra el enajenante, cuando el arquirente sufría evicción por un tercero, mediante ella el adquirente podía reclamar el duplo del precio de la cosa. c) La *Actio de modo agri*, contra el enajenante, cuando éste había entregado una cosa de calidad inferior a la que había manifestado, y permitía al adquirente obtener del vendedor el duplo del valor del daño sufrido”¹⁴.

La *mancipatio* cayó en desuso y bajo Justiniano no aparece cuestión alguna sobre ella. En lo sucesivo la *traditio* es bastante para transferir la propiedad.

LA ADJUDICATIO.—Era un modo especial de adquirir el dominio de una cosa. Es un Juez el que decreta la transmisión de la propiedad en los procesos de participación y deslinde que eran *judicium legitimun*, es decir, si tenían lugar en Roma o en un lugar de una milla alrededor de Roma, entre ciudadanos, y delante de un solo juez, pues si el

(12) Institución análoga a la potestad paterna, pero que solo podía ejercerse sobre una mujer casada.

(13) Autoridad que pertenece a un hombre libre sobre una persona libre y que depende a la vez de la autoridad paterna y de la del señor.

(14) Lic. Raúl Lemus García.—Obra citada. pág. 190.

judicium era imperio continens, esto es, que carecía de una de las condiciones antes mencionadas, el adjudicatario solo tenía la cosa in bonis.

Había tres acciones por medio de las cuales se podía llegar a la adjudicatio: la acción familiae erciscundae, para la partición de una sucesión entre coherederos; la acción communi dividundo, para la partición de cosas indivisas entre copropietarios; y la acción finium rugundorum, para reglar los límites de las propiedades contiguas.

La adjudicación que decretaba el juez en favor de uno de los litigantes de todo o parte de las cosas que eran objeto de los procesos, lo convertía en propietario ex jure quiritium, sin importar que la cosa fuera Mancipi o nec Mancipi, adquiriendo la cosa en el momento de la sentencia con las servidumbres e hipotecas que la estuvieran gravando.

En el derecho de Justiniano la adjudicación surtía efectos aun si el judicium era imperio continens.

LA LEX.—Cuando la ley contenía mandamiento expreso en determinados casos podía adquirirse la propiedad por su solo efecto.

Procedía, por ejemplo, en los casos siguientes:

El propietario pierde la cosa cuando no ha satisfecho la prestación (commissa) en favor del que tiene el derecho al gravamen.

Si un copropietario no reembolsa la parte que le corresponde para la conservación de la cosa, la pierde en favor del copropietario que realiza los gastos.

Pertenece la mitad del tesoro al propietario del fundo sobre el que ha sido descubierto. Si lo encuentra él mismo, le corresponde todo.

Al poseedor de buena fe le corresponden los frutos.

El que cultiva tierras abandonadas por su propietario las hace suyas después de dos años.

DERECHO NATURAL.—OCUPATIO.—Es una institución de derecho natural o de gente, en la que se atribuía la propiedad de una cosa sin dueño a la persona que se la apropiaba, y tomaba posesión de ella con ánimo domini.

Es un modo de adquirir originario, en virtud de que crea la propiedad y no la transfiere, como en los modos de adquirir del derecho civil, que hacen pasar la propiedad de una persona a otra, y se llaman modos derivados. En el modo originario se concede la propiedad libre y absoluta; en el derivado tal como la tenía quien la cede, con todas las cargas que tuviese.

La cosa debía ser susceptible de propiedad privada y no pertenecer a nadie.

La posesión debe ser con ánimo domini, es decir, con voluntad en el poseedor de conducirse como amo con respecto a la cosa.

Las principales cosas que podían ser adquiridas por ocupación eran: los animales salvajes, la caza y la pesca, el botín hecho sobre el enemigo, las piedras preciosas, las perlas y el coral encontrados en el mar o en sus orillas, y aún la isla que se forma en el seno del mar y que todavía no pertenece a nadie, el tesoro y la res derelictae o cosas abandonadas por el dueño con intención de perder el dominio.

LA TRADITIO.—Es la entrega que hace el dueño de una cosa con la intención de transferir la propiedad a una persona que tenga intención de adquirirla. El que entrega se llamaba tradens y el que recibe accipiens.

Siendo principio de derecho romano el de que no basta para transmitir la propiedad de una cosa la sola voluntad de las partes contratantes, sino que se requiere además, la tradición de la cosa, o sea la transmisión de la posesión, resulta la traditio el más importante de los modos de adquirir a título singular.

Cómo condiciones necesarias para la traslación de propiedad por tradición, se requería:

a) La cualidad de propietario del tradens.

b) La capacidad de enajenar del mismo.

c) La capacidad de adquirir de accipiens.

d) La intención de enajenar y de adquirir del tradens y del accipiens, respectivamente. La expresión de voluntad de esa intención es lo que se denominaba *justa causa traditionis* y es esencial para que se trasmita la propiedad. Bastaba la expresión de voluntad sin importar que la tradición haya sido hecha en virtud de alguna causa falsa, ilícita, inmoral, imaginaria. Así protegían los derechos de los terceros que hubiesen adquirido por el accipiens derechos sobre la cosa, después que el los ha recibido por tradición, sufriendo, en todo caso, el tradens las consecuencias de su falta o de su imprudencia y solo se le daba una acción personal en contra del accipiens.

e) Entrega material del objeto. Era indispensable, salvo algunos casos, que la cosa se entregara de mano a mano si era mueble; si era inmueble se ponía a su disposición de manera que pudiera realizar sobre él los actos de propietario.

Los casos de excepción eran los siguientes:

“a) Tradición simbólica que era aquella en que se entregaban las llaves o los títulos de un inmueble para otorgar la posesión. b) *Traditio longa manu* o sea aquella en que la cosa se pone a la vista de quien deba recibirla, como en el caso de que la entrega fuese de un fundo señalando únicamente sus límites a distancia o desde lo alto de una loma; en este caso se adquiere la posesión *oculis et affectu*. c) *Traditio brevimanu*, que es aquella en la que no existe un desplazamiento material de la cosa, porque el adquirente ya está en posesión de ella por virtud de otro título; vg. es el caso de un arrendatario que adquiere la propiedad de la cosa arrendada o de un depositario que compra la cosa depositada. En estas hipótesis el que posee el objeto no tiene que devolverlo al arrendador o al depositante para que éstos a su vez otorguen de nuevo la posesión al adquirente, sino que se opera una entrega ficta *brevi manu*. d) Consti-

tutum possessorium, que es un pacto adjunto a una venta, en virtud del cual el vendedor conserva en su poder la cosa objeto de la compraventa, a nombre y por cuenta del comprador; en éste caso se supone que hay un doble desplazamiento del objeto: del vendedor al comprador primeramente y de éste a aquél a continuación”¹⁵.

f) Objeto propio.—Sólo las cosas res nec mancipii eras susceptibles de adquirirse por medio de la tradición, no así las res mancipii y las cosas incorporales.

Las partes podían pactar que la transmisión de propiedad quedara sujeta a término o condición.

“Bajo Justiniano, ya no hubo res mancipii, la tradición, a cualquier cosa que se aplique, es suficiente para transferir la propiedad cuando reúne los elementos que ya hemos estudiado”¹⁶.

Es necesario que dos elementos vayan reunidos para constituir la tradición considerada como manera de adquirir la propiedad: el hecho y la intención. El propietario que entrega su cosa a otro no necesariamente pierde la propiedad: dejándosela a un locatario o a un depositario, no tienen intención de ceder, ni ceden, en efecto, nada más que la detención, por lo cual queda propietario y poseedor: entonces se dice que hay nuda traditio.

OTRAS CAUSAS.—La accesión.—“La accesión es una institución legítima, en virtud de la cual el propietario de un bien hace suyos todos los frutos y productos del mismo y los objetos que, como accesorios, se les incorporan natural o artificialmente”¹⁷. La adquisición por accesión operaba cuando una cosa accesoria se unía o se incorporaba a una cosa principal, perdiendo aquella su propia existencia y su individualidad anulada, es res extincta, ya no existe jurídicamente.

(15) Lic. Raúl Lemus García.—Obra citada.—pág. 205.

(16) Eugène Pettit.—Obra citada.—pág. 250.

(17) Lic. Raúl Lemus García.—Obra citada.—pág. 206.

Se requiere que exista una cosa principal y otra accesoria; que la cosa principal constituya un todo homogéneo; que la unión tenga lugar por voluntad de una de las partes o por efecto del azar, pues si se opera por voluntad común de los propietarios, la adquisición que pueda resultar por tradición.

Los comentaristas han dividido la accesión en natural, industrial y mixta. La primera se realiza por la sola fuerza de la naturaleza; la segunda se debe a la industria, y la tercera tiene su causa en parte en la industria y en parte en la naturaleza. Las clases de accesión natural son: el parto, la isla, el aluvión, la fuerza del río y la mutación de cauce. Las clases de accesión industrial son: la adjunción, la especificación y la conmixtión. La adjudicación o unión de una cosa ajena a la materia propia hecha por industria se verifica por introducción, bordado, soldadura, tejido, escritura, pintura y edificación. La especificación es la accesión industrial que se verifica haciendo una nueva especie de materia ajena. La conmixtión es la mezcla de materias de diferentes dueños. La accesión mixta es el aumento que resulta a una cosa nuestra por beneficio de la naturaleza e industria, como sucede en la sementera, plantación y recolección de frutos.

No en todos los casos señalados anteriormente se opera una mutación de propiedad: en el caso de la confusión y la mezcla que han tenido lugar por azar o por voluntad de uno solo, si las materias pueden ser separadas cada propietario conserva lo suyo, si es imposible, el todo es común, pero no por accesión, puesto que ninguna de las cosas tiene individualidad preponderante y entonces hay copropiedad. Esto por lo que se refiere a la confusión y por lo que toca a la mezcla, como las cosas conservan una existencia distinta, cada propietario puede reivindicarlas.

En cuanto a la especificación, cuando el objeto nuevo es creado con materia de otros sin consentimiento del propietario, se adoptaron en principio dos soluciones antagónicas por los Sabinianos y los Proculeyanos, considerando

unos que pertenecía al dueño de la materia y los otros al obrero como primer ocupante de un objeto nuevo. Justiniano concilio las dos posiciones y estableció que si un objeto fabricado podía volver a su antigua forma, no esta destruída y puede renacer, por lo que no hay cambio de propietario; si no, es una cosa nueva en realidad, que por ocupación se hace propiedad del obrero.

Por lo que se refiere a la isla y al cauce abandonado, los propietarios ribereños se hacían dueños en la forma establecida por la Ley, en forma proporcional y equitativa.

Adquisición de los frutos.—“Son los productos conforme al destino de la cosa productiva, y que renacen periódicamente, de suerte que vienen a constituir una renta”¹⁸.

Se distinguían los que nacen solo por la fuerza de la naturaleza (frutos naturales) o por la industria y el trabajo del hombre (frutos industriales) asimilándose las utilidades habidas indirectamente de las cosas, como el alquiler de las casas y de los fundos de tierra o el interés de las cantidades de dinero (frutos civiles).

En principio, el propietario lo es también de los frutos y productos, pero cuando el jus fruendi pertenece a un tercero bien por un derecho real o por efecto de un contrato de arrendamiento, o, en fin, cuando la cosa esta en manos de un poseedor de buena fe, éstas personas, ajenas al propietario adquirirían los frutos de la cosa por simple separación, estando solo obligado, en el caso de ser demandado en reivindicación por el propietario de la cosa, a transferirle la propiedad de los frutos aun existentes.

Era poseedor de buena fe el que poseía una cosa creyendo ser su propietario, requiriéndose para ello un justo título, o sea una causa, teniendo por efecto ordinario una traslación de propiedad, como una venta, sin haber llegado a este resultado por no ser propietario el enajenante; y la

(18) E. Pettit.—Obra citada.—pág. 259.

buena fe, o sea la ignorancia del poseedor del vicio que impidió que no le fuese transferida la propiedad.

LA PRAESCRIPTIO LONGI TEMPORIS.—No es, como la usucapion, un modo de adquirir la propiedad. Es un modo de defensa establecido en favor de personas cuya posesión de una cosa haya durado bastante tiempo, en contra del propietario y aun de acreedores hipotecarios, con tal de que, por lo que hace a este, cumpla las exigencias de la hipoteca.

Si poseía desde largo tiempo una cosa adquirida con buena fe y justo título, por medio de la praescriptio longi temporis podía mantenerse en la posesión y defenderse en contra de la acción reivindicatoria, pero la posesión debía prolongarse cuando menos diez años entre presentes, o veinte años entre ausentes, ya sea que se tratara de muebles o de inmuebles. Al respecto, al principio, había controversias, pues se estimaba que para que hubiera presencia, que el propietario y el poseedor estuviesen domiciliados en la misma ciudad; y por otra parte, que tuvieran su domicilio en la misma provincia. Justiniano se inclinó a esta última solución entre presentes y entre ausentes cuando habitaran en diferentes provincias.

La protección concedida con esta defensa se extendió no solo a los casos en que se tenía la posesión del bien, sino para los casos de perturbación de la posesión, para recuperarla.

Al principio se aplicó a los fundos provinciales.—En el derecho de Justiniano se fusionó con las reglas de la usucapion, reservándose la denominación de praescriptio longi temporis para los inmuebles y la de usucapion para los muebles, exigiéndose como término de la posesión para estos el de tres años.

IV.—LA EXTINCION DE LA PROPIEDAD.—La propiedad en Roma, en principio, es perpetua; puede pasar de una persona a otra, transmitiéndose, pero sin extinguir-

se. Sin embargo, puede extinguirse cuando la cosa se destruye; cuando la cosa deja de ser jurídicamente susceptible de propiedad privada: vg. un terreno dedicado a sepulturas, haciéndolo después, *locum religiosum*; cuando un animal salvaje recobra su libertad.

V.—LA POSESION.—Concepto.—“La posesión, según la concebían los romanos, es el poder físico y directo de una persona sobre las cosas corporales, con la intención y voluntad de conducirse como auténtico propietario”¹⁹.

Elementos.—De la definición anterior, podemos deducir los elementos que se requerían, según los romanos para que hubiera posesión: intención y voluntad de conducirse como dueño, que llamaban *animus domini*, y el poder físico y directo de la persona sobre la cosa, al que denominaban *corpore*. Sin estos dos elementos no se tenía la posesión de una cosa. En efecto, el colono, el usufructuario, el depositario, el comodatario no poseen la cosa porque no tienen la intención de obrar como amo respecto de ella; son el instrumento de la posesión de otro, tienen una simple detentación. No es que en la detentación no se tenga conciencia o voluntad de tener la cosa, sino que, el título por el que se la tiene prohíbe tener la *animus domini*.

Adquisición y pérdida de la posesión.—La posesión podía adquirirse cuando se reunían en una persona los dos elementos antes mencionados: *corpus* y *animus domini*, de donde resulta que las personas incapaces de tener una voluntad, en principio, no podían adquirir la posesión. Las necesidades hicieron que se introdujeran moderaciones a la regla y así tenemos que para satisfacer el requisito del *corpus*, no era necesaria sino tener la cosa a disposición de la persona; se podía tener por conducto de las personas colocadas bajo la potestad de quien tuviera el *animus*; o, más tarde, por un tercero. Por lo que hace el *animus domini*. La voluntad del tutor o curador suple la del pupilo *infans* o el

(19) Lic. Raúl Lemus García.—Obra citada.—pág. 163.

loco en curatela; para los Municipios podían adquirir la posesión por sus esclavos o por una persona libre.

La posesión se pierde cuando desaparece uno o ambos de los elementos antes indicados: corpus o animus domini. Pero en cuanto a los inmuebles, cuando en ausencia del poseedor, un tercero invadía el fundo sin su noticia, se admitía que la retención de la posesión operaba animo solo, situación que no se prolongaba indefinidamente, pues al ser informado el poseedor de la invasión tenía que expulsarlo so pena de perder la posesión si es rechazado de viva fuerza o permanece inactivo ante la invasión por miedo o negligencia.

CAPITULO II

**EVOLUCION DEL CONCEPTO DE PROPIEDAD EN
DERECHO CIVIL. Código de Napoleón.—Legislación Es-
pañola.—Código Civil de 1870.—Código Civil de 1884.—
Código Civil de 1932.**

En el capítulo anterior decíamos que en Roma se concibió el derecho de propiedad como absoluto, exclusivo y perpetuo, establecido y sancionado por el derecho civil, permitiéndose a su titular obtener directa e inmediatamente de la cosa, objeto del derecho, toda la utilidad jurídica susceptible de proporcionar. Era absoluto porque no admitía limitación; perpetuo, porque no se extinguía por el no uso y exclusivo, porque no se podía ejercer conjuntamente.

Con la desaparición del Imperio Romano y la entrada del feudalismo, el poder central ya no existe y la propiedad se considera como un derecho que trae aparejada tratándose de la tierra, privilegios, por la confusión entre imperium y dominium, estando reglamentada por el Derecho Público, apareciendo al lado de esta propiedad principal, una degeneración por medio del desdoblamiento entre dominio útil y dominio eminente¹⁻².

En realidad, puede decirse que hasta la Declaración de los derechos del hombre, en Septiembre de 1791, no se consuma la obra de decantación histórica que clarifica y consoli-

(1) Leopoldo Aguilar Carvajal.—Segundo Curso de Derecho Civil, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones.—Editorial Jurídica Mexicana.—pág. 114.

(2) Dominio eminente: El que tenía el príncipe y luego el Estado bajo forma de Imperium por el cual podía privar a los Particulares de su propiedad privada cuando lo exigía el interés público. Dominio útil: el que se posee sobre una cosa con el derecho de percibir sus frutos, sin ser propietario de la misma, por oposición a "Dominio Directo" que es el de quien conserva la propiedad de la cosa y ha dado a otro el aprovechamiento de sus frutos. Ej.: La Enfiteusis.

da el derecho de propiedad: se afirma rotundamente que “el fin de toda asociación política es la conservación de los derechos naturales e imprescriptibles de los hombres” y que “esos derechos son: la libertad, la propiedad, la seguridad, la resistencia a la opresión”, agregándose después: “La propiedad, siendo un derecho inviolable y sagrado, no puede a nadie privarse de él, a no ser cuando la necesidad pública, legalmente constatada, lo exija evidentemente y con una previa y justa indemnización. “De acuerdo con lo anterior, la propiedad es una facultad jurídica, natural, imprescriptible, inviolable y sagrada Tiene su fundamento en la ordenación espontánea y necesaria de nuestro ser, que no puede perderse nunca, que no permite, el más leve ataque, y que, como emanación de una voluntad suprema se sobrepone a la potestad legislativa. Solo se apunta de un modo somero, el carácter social de la propiedad, reconociendo al Estado atribuciones para privar de ella a los ciudadanos “cuando la necesidad pública, legalmente constatada, lo exija exidentemente”, y si así acontece, es requisito previo el de que medie “una previa y justa indemnización”.

El Código de Napoleón sigue los mismos lineamientos, mediante los cuales la propiedad vuelve a ser una institución de derecho privado, pero al mismo tiempo lo reconocen como un derecho natural, anterior al Estado, quién debe proteger los derechos naturales.

No obstante que en aquella época se consideró que era posible conseguir la felicidad humana mediante la seguridad y la libertad en la propiedad, como un sistema de medios puestos al servicio de los fines, no de todos pero sí para todos, se consideró errónea la teoría de los derechos naturales, “ya que, se dijo, no pueden ser anteriores a la sociedad, se comprendió que la propiedad no podía ser un derecho absoluto; que el hombre en sociedad tiene deberes antes que derechos; que solo tiene derecho de cumplir con su obligación y que la propiedad constituye una función social que debería ser protegida en tanto que el propietario ejecute actos que contribuyan al beneficio social, debiendo ser reprimidos los

que sean en contra de la sociedad... La diferencia fundamental entre la concepción de la propiedad como derecho subjetivo y la propiedad como función social consiste en que esta última, además de permitir limitaciones al derecho, exige de su titular la ejecución de actos positivos, es decir, de hacer⁷³.

Concluyendo: las características del derecho de propiedad en el Código Napoleónico, se pueden reducir a tres:

1.—Es un derecho natural e imprescriptible, que en algún caso llega incluso a merecer el calificativo de sagrado.

2.—Consecuencia del anterior carácter es el de ser un derecho anterior y superior a la ley. Esta debe limitarse a reconocerle, no debe ni puede regularle.

3.—Es un derecho afecto a fines individuales. El fin social de la propiedad, en los contados casos en que se admite, ha de aplicarse mediante la expropiación forzosa, es decir, a través de un mecanismo que anula la propiedad privada, como si los fines colectivos fuesen incompatibles con los particulares propietarios.

Legislación Española.—Es bien sabido que las expediciones españolas de exploración y conquista en el siglo XVI eran debidas a iniciativa y financiación de particulares, pero dependiendo de la Corona en cuyo nombre se hacían, por lo que esta debía autorizarlas. Al consumarse la conquista la corona Española y no el Estado Español, consideró las tierras descubiertas y conquistadas como formando parte del patrimonio privado de aquella. A fin de reembolsar los gastos realizados por los conquistadores los reyes confirmaron los repartos que aquéllos se hacían de las tierras conquistadas. Más tarde, a fin de estimular a los españoles para que colonizaran los desiertos territoriales de la India, se repartieron, a título de donación, grandes extensiones de tierra, dándose a estos repartos el nombre de mercedades, porque

(3) Leopoldo Aguilar Carvajal.—Obra citada.—pág. 115.

para ser válidos era necesario que fuesen confirmados por una disposición real que se llamaba merced⁴.

Estas mercedes reales las concedía la Corona, pero "para otorgarla a los particulares, impuso varias condiciones, tanto resolutorias como suspensivas, según los fines que deseaba realizar, limitando el derecho de propiedad de tal manera que puede decirse que nunca fue absoluto ni perpetuo. Las minas y demás riquezas del subsuelo fueron celosamente conservadas en favor de la Corona. Por tanto, las doctrinas derivadas del Derecho Romano, vigentes en Europa, no pudieron tener aceptación tratándose de las tierras conquistadas"⁵.

Consecuentemente, durante todo el tiempo que la Nueva España fue parte del Imperio Español, todo su territorio se consideró como propiedad privada de la Corona Española, con potestad para reglamentar, en la forma que quisiera, la apropiación de la tierra por los particulares.

Código Civil de 1870.—En este cuerpo de Leyes se establece: "Art. 827.—La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin mas limitaciones que las que fijan las leyes". "Art. 828.—La propiedad es inviolable: no puede ser ocupada sino por causa de utilidad pública y previa indemnización". "Art. 829.—El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que esta debajo de ella. Por lo mismo podrá usarlo y hacer en todas las obras, plantaciones o excavaciones que quiera, salvas las restricciones establecidas en el título de las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en la legislación especial de minas y en los reglamentos de policía".

Como puede apreciarse de la transcripción de los preceptos legales que se citan, se admite expresamente la subsistencia de la propiedad privada, aún del subsuelo, volviendo al concepto de propiedad en Roma, aunque no con el ab-

(4) Dr. Lucio Mendieta y Núñez.—"El Problema Agrario de México".—Editorial Porrúa, S. A.—Pág. 32.

(5) Leopoldo Aguilar C.—Obra citada.—pág. 126.

solutismo que privaba en aquélla época, puesto que se establece la posibilidad de que pueda haber restricciones al goce y disposición de la propiedad cuando la Ley o los reglamentos así lo establezcan.

Código Civil de 1884.—Este Código reproduce las disposiciones contenidas en el anterior, pero en virtud de que la Ley Minera promulgada estableció que el subsuelo pertenecía al dueño del suelo, el sistema propiamente sigue la concepción romana.

Código Civil de 1932.—Este Código fue expedido el día 30 de agosto de 1928 y por Decreto de 29 de agosto de 1932 se dispuso que comenzara a regir el 1o. de octubre de 1932.

Para la fecha en que se expidió y promulgó este Cuerpo de Leyes, ya estaba vigente la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 31 de enero, promulgada el 5 de Febrero de 1917, en la que se estableció que: "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. Las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.—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 el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación. Con este objeto se dictarán las medidas necesarias para el fraccionamiento de los latifundios; para el desarrollo de la pequeña propiedad... La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación se regirá por las siguientes prescripciones: 1o. Solo los mexicanos por nacimiento o naturalización y las Sociedades Mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de las minas, aguas o combustibles minerales

en la República Mexicana. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros... 2o. Las Asociaciones religiosas, llamadas Iglesias, cualquiera que sea su credo, no podrán en ningún caso tener capacidad para adquirir, poseer o administrar bienes raíces... los que tuvieren actualmente... entraran en el dominio de la Nación... 3o. Las Instituciones de Beneficencia pública o privada, que tengan por objeto del auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto, inmediata o directamente destinados a él... 4o. Las sociedades comerciales por acciones no podrán adquirir, poseer o administrar fincas rústicas. Las sociedades de esta clase que se constituyan para explotar cualquier industria fabril, petrolera o para algún otro fin que no sea agrícola, podrán adquirir, poseer o administrar terrenos, únicamente en la extensión que sea estrictamente necesaria para los establecimientos o servicios de los objetos indicados... Durante el próximo período constitucional, el Congreso de la Unión y las legislaturas de los Estados, en sus respectivas jurisdicciones, expedirán leyes para llevar a cabo el fraccionamiento de las grandes propiedades, conforme a las bases siguientes: a) En cada Estado y territorio se fijará la extensión máxima de tierra de que puede ser dueño un individuo o Sociedad legalmente constituída. b) El excedente de la extensión fijada deberá ser fraccionado por el propietario en el plazo que señalen las leyes locales, y las fracciones serán puestas a la venta en las condiciones que aprueben los Gobiernos, de acuerdo con las mismas leyes... f) Las leyes organizarán el patrimonio de familia...”.

Del contenido del precepto Constitucional antes transcrito en lo conducente, se pueden inferir tres importantes consecuencias: 1a. Que la propiedad privada se constituye como una concesión de la comunidad. 2a. Que se considera propiamente constitucional su regulación y 3a. Que se supedita todo su régimen a las conveniencias sociales, dando a la propie-

dad privada intervención en el concierto de los servicios sociales.

Estas consecuencias son antagónicas con las que antes hemos expuesto respecto de los sistemas adoptados en los Códigos anteriores, pues "La Constitución de 1917 consagra una reacción a este estado de cosas, vuelve al sistema de la Colonia, reivindica para la Nación los elementos naturales y el subsuelo, permite la imposición de modalidades al derecho de propiedad; pero lo que es más importante es que cambia fundamentalmente la concepción básica del derecho de propiedad; siguiendo las teorías de León Duguit, consagra la concepción del derecho de propiedad como función social y no como derecho subjetivo, como antes se consideraba"⁶.

Ahora bien, en la exposición de motivos del Código Civil que venimos estudiando, se dice que: "Al tratar de la propiedad se separó la Comisión de la tendencia individualista que campeaba en el Derecho Romano, en la legislación napoleónica y en gran parte de nuestro Código Civil, y aceptó la teoría progresista que considera el derecho de propiedad como el medio de cumplir una verdadera función social. Por tanto, no se consideró la propiedad como un derecho individual del propietario, sino como un derecho mutable que debe modelarse sobre las necesidades sociales a las cuales está llamado a responder preferentemente. A este efecto, y de acuerdo con los preceptos constitucionales relativos, se impusieron algunas modalidades a la propiedad, tendientes a que no quedara al arbitrio del propietario dejar improductiva su propiedad, y a que no usara de su derecho con perjuicio de tercero o con detrimento de los intereses generales. El criterio que en esta materia siguió la Comisión fue: garantizar al propietario el goce de su propiedad, a condición de que al ejercitar su derecho procure el beneficio social. . ." En los artículos respectivos no se establece claramente la función social de la propiedad. En efecto, el artículo 830

(6) Leopoldo Aguilar Carvajal.—Obra citada.—pág. 127.

establece: "Art. 830.—El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes". En el artículo 831 se dispone que "La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización". Como se ve, poco más o menos sigue el lineamiento en esta materia que los Códigos anteriores, pero en otros preceptos si se delimita la propiedad como función social: en el artículo 840 se establece que "No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no de otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario". Y en el artículo 2751 que "El propietario no tiene derecho de dejar sus tierra ociosas sino el tiempo que sea necesarios para que recobren sus propiedades fertilizantes. En consecuencia, pasada la época que en cada región fije la autoridad municipal, conforme a la naturaleza de los cultivos, si el propietario no las comienza a cultivar por si o por medio de otros, tiene obligación de darlas en aparcería conforme a la costumbre del lugar, a quien las solicite y ofrezca las condiciones necesarias de honorabilidad y solvencia". En los artículos 16 y 1912 también se establecen limitaciones prohibiendo el abuso del derecho, pero, como bien lo dice don Leopoldo Aguilar Carvabal en la obra que hemos citado, los Códigos Civiles solo prevén las prohibiciones, las limitaciones y solo afectan a la cualidad del carácter absoluto en el derecho de propiedad cuando que, la Constitución de 1917 al considerar a la propiedad como función social, también reglamenta la ejecución de actos positivos que es la diferencia fundamental con la concepción subjetivista.

Puede concluirse que la concepción de la propiedad como función social se inspira en cuatro principios, que representan la antítesis de los que inspiraban las concepciones anteriores, a saber:

- I.—La propiedad es un derecho de carácter ordinario, no privilegiado⁷.
- II.—Es un derecho subordinado y sometido a la ley, que puede regularle, limitándole en su contenido y extensión.
- III.—Se halla afecto a fines sociales que deben anteponerse a los individuales.
- IV.—Merece consideración especial la propiedad de la tierra, que es objeto de disposiciones particulares, dando lugar a un derecho peculiar que pudiera llamarse inmobiliario.

(7) Ya no aparece con los caracteres de un derecho imprescriptible, inviolable y sagrado, es un derecho ordinario cuya regulación compete al legislador, que ha de procurar armonizar en los fines individuales y los sociales.

CAPITULO TERCERO

EL DERECHO DE PROPIEDAD.—Generalidades.—Características.

1.—GENERALIDADES.—El término “derecho” puede recibir diversas acepciones, entre otras el de “subjetivo”. A veces, en el lenguaje ordinario, parece que se hace una distinción entre dos clases de “derechos”. Se dice: “Tengo derecho de hacer o de omitir tal o cual cosa”, o bien: “Tengo el derecho de exigir de otra persona que haga o se abstenga de hacer tal o cual cosa”. Se hace pues, una distinción entre el derecho a la propia conducta y el derecho a la conducta ajena. Se hace, además, otra distinción: No sólo decimos que se tiene derecho a cierto comportamiento —el propio o el de otra persona— si no que también declaramos que alguien tiene un derecho sobre determinada cosa. La propiedad es el ejemplo típico de un derecho sobre una cosa. Decir que tengo la propiedad de una cosa significa que tengo un derecho sobre ella. De aquí deriva la distinción entre *jus in rem*, esto es, derecho a una cosa, y *jus in personam*, es decir, derecho de exigir que otro se conduzca en determinada forma, o derecho a la conducta ajena. Por ejemplo: el acreedor tiene el derecho de exigir al deudor que pague cierta cantidad de dinero. Pero el derecho sobre una cosa (*jus in rem*) parece ser únicamente un caso especial del derecho a la conducta propia. Declarar que soy propietario de una cosa significa que tengo el derecho de usarla o de destruirla, en una palabra, que puedo disponer de ella a voluntad'.

(1) Hans Kelsen.—Teoría General del Derecho y del Estado. Traducción de Eduardo García Maynez.—Imprenta Universitaria. pág. 87.

El derecho subjetivo implica, como concepto previo, el concepto de persona. Hacer de alguien una persona significa reconocerle como un fin en sí. Las personas son fines en sí, a cuyo servicio se pone todo el orden jurídico. La cualidad jurídica de "persona" le es atribuida al hombre mediante el reconocimiento de la capacidad jurídica por el Derecho vigente, y le es negada al esclavo, allí donde existe la esclavitud. Por tanto, el hombre es, en este sentido, una "persona jurídica", y no una simple "persona natural".

En el derecho moderno los sujetos de derechos y deberes son necesariamente personas, esto es, seres humanos vivos. Un sujeto de derecho tiene que ser una persona viva, pero no tiene necesariamente que ser una persona individual. Una pluralidad de personas puede actuar como sujeto de derecho, al igual que un solo individuo. En estos casos se atribuye personalidad a una pluralidad de individuos, aunque la unidad orgánica de tales personas jurídicas es con frecuencia una concesión del Estado. En cuanto uno de tales seres ha sido concebido, el derecho reconoce su personalidad y le asigna ciertos derechos.

El derecho subjetivo se puede definir como "el ámbito de acción asignado a una voluntad particular dentro del orden social establecido por el Derecho".

"Puede decirse que por una parte todos los derechos privados derivan del orden jurídico, en tanto que, por otra parte, el orden jurídico es, en cierto sentido, el conjunto de todos los derechos coordinados por él. Precisamente, porque bajo el imperio del Derecho se priva a toda persona de una libertad ilimitada de acción, se le garantiza como derecho una cierta libertad de acción, limitada en cuanto a su dirección y alcance. En consecuencia, un derecho supone un ejercicio potencial de poder con respecto a las personas o

(2) G. Radbruch.—Introducción a la Filosofía del Derecho. Breviarios del Fondo de Cultura Económica.—pág. 89.

(3) Sir Paul Vinogradoff.—Introducción al Derecho.—Breviarios del Fondo de Cultura Económica.—pág. 47.

a las cosas. Con aprobación de la sociedad organizada, permite al sujeto dotado de ese poder colocar ciertas cosas o personas dentro de la esfera de acción de su voluntad”⁴.

Ahora bien, dentro del concepto general del derecho subjetivo, se distinguen las siguientes clases: derechos de cosas o derechos reales y derechos personales o de obligaciones; la distinción, formulada en un sentido más amplio, es la que separa los derechos absolutos y los derechos relativos: “Un derecho es relativo cuando la obligación correspondiente incumbe a uno o varios sujetos, individualmente determinados; absoluto, cuando el deber correlativo es una obligación universal de respeto”⁵.

“Esta clasificación de los derechos en reales y personales es universal, en el sentido de que todos los derechos patrimoniales deben ser derechos reales o derechos personales.—El derecho real se ha concebido como la máxima protección jurídica, de tal manera, que cuando el legislador pretende tutelar al máximo un derecho, lo asimila al derecho real; esta protección máxima se asegura porque el derecho real se considera como una especie de los derechos absolutos, o sea, aquéllos que son oponibles a todo el mundo y, como consecuencia, se dice que tienen un sujeto pasivo múltiple, universal e indeterminado, que es todo el mundo distinto al titular y que tiene una obligación de respeto... Los derechos reales tienen, además, las cualidades que se llaman de preferencia y de persecución...”⁶.

Planiol y Ripert⁷, definen la propiedad de la siguiente manera: “La propiedad es el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida, de manera perpetua y exclusiva, a la acción de la voluntad de una persona”. Y Rafael Rojina Villegas⁸ dice que desde el punto de vista teórico, se puede

(4) Idem.

(5) Eduardo García Máynez.—Introducción al Estudio del Derecho.—Editorial Porrúa, S. A.—pág. 199.

(6) Leopoldo Aguilar Carvabal.—Obra citada.—págs. 34-35.

(7) Tratado de Derecho Civil Francés. T. III. Párrafos 36 ss.

(8) Apuntes.

expresar así: "La propiedad es un derecho real, por el cual una cosa se encuentra sometida al poder jurídico de una persona, en forma directa, exclusiva y perpetua, para que ésta pueda retirar todas las ventajas económicas que la cosa sea susceptible de prestarle, siendo este derecho, como todo derecho real, oponible a todo el mundo".

A fin de comprender mejor la cualidad de real del derecho de propiedad, vamos a referirnos a las características esenciales y específicas de los derechos reales y de los derechos personales en general; y luego a las características en concreto de ese derecho, para concluir y determinar si corresponden a la realidad las definiciones anteriores.

Características.—El derecho real es absoluto, en el sentido de que se opone a todas las personas; el personal es relativo, solo se obliga a efectuar la prestación a determinada persona: el obligado.

El derecho real solo puede recaer sobre bienes corpóreos, por regla general; pero siempre específicamente determinados; el derecho personal en cambio puede recaer sobre bienes indeterminados, ya sea en cuanto a su especie o en cuanto a su género y aún sobre bienes futuros.

El derecho real consiste en la facultad de actuar sobre la cosa; el personal, en recibir la prestación del deudor y en la facultad de exigirla.

El derecho real, el sujeto pasivo es múltiple, universal o indeterminado, con obligación de no hacer; en el derecho personal el sujeto pasivo es determinado, con obligaciones de dar, hacer o no hacer.

El derecho personal requiere forzosamente de un sujeto pasivo: el deudor que debe efectuar la prestación; en el derecho real de goce, sin interferencias, no aparece visible el sujeto pasivo, ya que el titular va a actuar de por sí y solo necesita el respeto de los demás.

Las definiciones que acepta García Maynez en su "In-

roducción al Estudio del Derecho”, en cuanto a derecho real y derecho personal, son las siguientes:

“Derecho real es la facultad —correlativa de un deber general de respeto— que una persona tiene de obtener directamente de una cosa todas o parte de las ventajas que esta es susceptible de producir”.

“Derecho de crédito es la facultad que una persona, llamada acreedor, tiene que exigir de otra, llamada deudor, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa”.

A estas definiciones llega después de hacer una crítica a las teorías clásica o dualista, según la cual existe una irreductible oposición entre las dos clases de derechos; a la teoría monista de la equiparación del derecho personal al derecho real; y a la doctrina monista de la equiparación del derecho real a un derecho personal correlativo de una obligación universal negativa.

En esencia, la primera de éstas teorías considera que el derecho real establece directa e inmediatamente una relación entre el titular y la cosa, porque, si bien es cierto que por su carácter de absoluto se impone a todos, y por ello tiene infinidad de sujetos pasivos, también lo es que la obligación de abstención en general no es valorizable en dinero y, como consecuencia no puede figurar en el patrimonio, por lo que puede hacerse abstracción de ella y suprimir el sujeto pasivo, reduciéndose por tanto, a dos elementos: sujeto y objeto. El derecho personal se establece entre personas determinadas y da facultad de exigir al deudor un hecho o una abstención; por lo que tiene como elementos un sujeto activo, un sujeto pasivo y el objeto.

La crítica que se hace a esta doctrina es que olvida que las relaciones jurídicas solo pueden establecerse entre personas.

La segunda de las teorías considera que no existe diferencias entre los derechos reales y los derechos personales.

(9) Pág. 214.

Se sostiene, por un lado (Gaudemet), que el derecho personal no es un derecho sobre las personas o frente a ellas, sino una facultad sobre los bienes. La diferencia que existe entre los dos derechos estriba en que, en el caso del real, la facultad se ejerce exclusivamente sobre una cosa determinada, mientras que el personal recae sobre una colectividad de bienes; y por otro lado (Gazin), que el derecho real es una relación establecida entre una persona como sujeto activo y todas las demás como sujetos pasivos. El personal es, podría decirse, un derecho real indeterminado en cuanto al objeto en que recae, aún cuando sea una obligación de dar o de hacer, sobre una cosa determinada, porque, en caso de incumplimiento, la obligación se convierte en pecuniaria.

Es criticada esta doctrina porque en ella se confunden varios derechos independientes entre sí, pues se confunde el derecho real con la relación en que éste se manifiesta; la facultad otorgada al acreedor, en el derecho personal, de exigir que, en caso de incumplimiento, se haga efectivo su crédito en el patrimonio del obligado, es distinta del derecho personal. Por último, se falsea el concepto de obligación y de derecho real.

La tercera de estas doctrinas, elaborada por Marcel Planiol, establece que entre una persona y una cosa no puede existir vínculo jurídico; semejante relación carecería de sentido; que, por definición, todo derecho es un vínculo entre personas; que el derecho real, como todos los demás, tiene necesariamente un sujeto activo, un sujeto pasivo y un objeto. En la relación jurídica en que el derecho real se manifiesta hay, como en todo vínculo de esta clase, dos términos: el titular y todas las demás personas, a quienes la ley impone la obligación de abstenerse de cualquier acto que impida o estorbe al derechohabiente el ejercicio de las facultades de que dispone. Mientras los obligados cumplen con su deber, la relación jurídica entre el titular y las demás personas pasa anadvertida; pero se hace visible en el momento en que alguno de ellos molesta al derechohabiente pudiendo éste rechazar la intromisión o el ataque por est

facultado, precisamente, por la existencia del nexo obligatorio.

Esta teoría es aceptada por el maestro García Maynes y desde luego por nosotros porque consideramos que sitúa perfectamente en su lugar los conceptos de derecho que maneja.

Ahora bien, por lo que toca al derecho real de propiedad, los autores le atribuyen como características las de absoluto, exclusivo y perpetuo.

Absoluto, en el sentido de que no tiene limitaciones.

Exclusivo, en cuanto que el titular excluye de las ventajas económicas de la cosa a todas las demás personas.

Perpetuo, en cuanto a que su titularidad no está sujeta a término o condición. Es indefinida.

Hemos visto en el capítulo anterior que el concepto de propiedad ha evolucionado, por eso, de acuerdo con la concepción de propiedad como función social, ya no son exactas las características que antes hemos enunciado. En efecto, ya el derecho de propiedad no es absoluto en el sentido indicado, porque se ha establecido que, para no ejercerlo abusivamente, tiene que estar limitado por las leyes. Sin embargo, sigue siendo absoluto pero en un sentido distinto: en que es oponible a todo el mundo, como cualquier derecho real, en oposición a los derechos relativos, como el personal. Por lo que se refiere a la exclusividad, también ha variado el concepto, porque de acuerdo con la concepción actual, se permite en casos excepcionales, limitando la facultad, que un extraño se sirva de la propiedad ajena, siempre que no cause daño o lo repare, como en el caso de la caza. Por último por lo que a la característica de Perpetuo se refiere, toda vez que existe la posibilidad por actos posesorios de terceros, de que éstos adquieran la propiedad por prescripción, se está ya en presencia de una condición: que el propietario realice actos que impidan su desposesión de la cosa y evite la prescripción positiva.

En consecuencia, las definiciones que sobre propiedad elaboraron Planiol, Ripert y Rafael Rojina Villegas a que hemos hecho referencia, son válidas, con la salvedad de que los términos de perpetuidad, exclusividad y absoluto, deben entenderse en la forma señalada, caorde a la concepción de la propiedad como función social.

CAPITULO CUARTO

Modos originarios y derivados para adquirir la propiedad.

A) Ocupación.

B) Accesión.

a) Contrato.

b) Ley.

c) Prescripción.

d) Adjudicación.

e) Herencia.

Los modos originarios y derivados para adquirir la propiedad, son: El primero, formas de adquisición de tierras que no tienen dueño (si no probablemente se trate de conquista, despojo, etc.), o que la obra de la naturaleza incrementa en beneficio del titular del terreno favorecido y de muebles sin dueño, por apropiación. Los segundos, medios por los cuales la adquisición realiza por voluntad de los particulares o por disposición de la Ley.

Aunque desde luego históricamente han aparecido diversas formas de adquirir la propiedad, en éste capítulo solo nos referimos a las que enunciamos en el temario por considerar que las otras están fuera de uso y no son útiles a nuestro trabajo. (Descubrimiento, conquista, cesión).

Ocupación.—En lo que a inmuebles se refiere, es “el establecimiento de un Estado en un territorio, hasta entonces sin dueño, con el propósito de incorporar ese territorio al dominio Nacional y ejercer soberanía' sobre él”².

La ocupación se realiza a través de la posesión que un estado mantenga en un territorio sin dueño, pues la ocupación por particulares o empresas no da título válido; en caso de existir dueño, sería una conquista y debe poseerse con ánimo de adquirir soberanía sobre ese territorio. Esta soberanía debe ejercerse efectivamente: realizándose la administración del territorio de manera que aparezca que es-

(1) Soberanía: Capacidad de disponer.—César Sepúlveda. “Derecho Internacional Público” Editorial Porrúa, S. A. pág. 96.

(2) Idem. pág. 152.

tá gobernado realmente por el ocupante, extendiéndose en todo el territorio, pues no cabe la ocupación por proximidad o por contigüidad.

Este método ha perdido valor en virtud de que en la actualidad propiamente se encuentran agotados los territorios sin dueño, aunque pudiera seguirse en la ocupación de porciones nuevas, como los territorios polares y las islas volcánicas que surgen de cuando en cuando en los Océanos.

En general, debe entenderse por ocupación un medio originario de adquirir la propiedad de una cosa que no pertenece a nadie, por la toma de posesión de ella, efectuada con la intención de volverse propietario.

Por lo que se refiere a nuestro Derecho, el Artículo 27 Constitucional establece que: "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada...".

Desde luego que debe considerarse que esa propiedad originaria es legítima, supuesto que en realidad nunca salió del patrimonio nacional.

Se ha estimado que como la Corona Española fue la que costó los gastos del descubrimiento de América de su peculio propio y no el Estado Español y consideró las tierras descubiertas y conquistadas como formando parte del patrimonio privado de ella, se debe considerar al Estado Mexicano como causahabiente de la Corona Española, en virtud de la independencia, de donde se deduce que el Estado Mexicano adquirió también una propiedad privada sobre todas las tierras, aguas y demás elementos del Territorio Nacional, y tuvo potestad para reglamentar en la forma que quisiera, la apropiación de esos elementos particulares.

Nosotros no estamos de acuerdo con esta apreciación en virtud de que, de acuerdo con los principios que rigen la

Ley Natural y el Derecho de Gentes, los inmuebles, las ciudades, las tierras y las provincias sólo pueden pasar a poder del conquistador y su adquisición y propiedad, sólo puede llegar a ser estable y perfecta, mediante un tratado de paz y por la entera sumisión y extinción del Estado a que pertenecían. Si no existe tratado o pérdida de soberanía en lo absoluto y se conserva la esperanza de recobrar las posesiones por las armas, el primer dueño no puede perder derecho alguno sobre sus bienes. Si el pueblo no se somete voluntariamente, subsiste un estado de guerra; si el conquistador quiere reducir al pueblo conquistado a la esclavitud, hace que subsista entre él y el pueblo el estado de guerra. Los que desprecian la vida si no la acompaña la libertad, estarán siempre en guerra con el opresor, aunque suspendan por su parte los actos de ella por impotencia.

Se estima que la Corona Española adquirió la propiedad por la conquista y no el Estado Español. Pero es que, en realidad, pertenece la conquista al Príncipe que la ha hecho, o a su Estado? Esta cuestión no debió suscitarse jamás: Puede obrar el Soberano como tal, por ningún otro fin que por el bien del Estado? ¿De quién son las fuerzas que emplea en sus guerras? Aunque hiciera la conquista a sus propias expensas, con dinero ahorrado o con sus bienes particulares o patrimoniales, no emplea en ella los brazos de sus súbditos? ¿No derrama su sangre? Y aún suponiendo que se hubiera valido de tropas extranjeras y mercenarias, no expone a su nación al resentimiento del enemigo? ¿No la arrastra a la guerra? ¿Y el fruto de ella será para él solo? ¿No toma las armas por la causa del Estado y de la Nación? Todos los derechos que nazcan de la guerra son por consiguiente para la Nación. Si hace la guerra o la conquista por un motivo personal y goza del poder de emplear las fuerzas de la Nación para sostener sus derechos personales ya no debe distinguirlos de los del Estado.

Aparte, es conveniente hablar del Derecho de postliminio, que es aquel en cuya virtud vuelven a su primer Estado las personas y las cosas cogidas por el enemigo, cuando caen

de nuevo en poder de la Nación a que pertenecían. Si por algún feliz acaecimiento, como en el caso de nuestra Independencia, vuelven los bienes al poder del Soberano, es indudable que se restablecen en todos sus derechos y obligaciones como estaban antes de que se apoderasen de ellos el enemigo, ya que los bienes se hallan otra vez bajo el dominio de su Nación. Supuesto que el Pueblo Mexicano no estuvo verdaderamente sometido, sino vencido y oprimido, cuando se libertó con las armas recobró sin duda su primer estado, y todos sus derechos. De esta suerte, el reino de Portugal que había invadido el Rey de España Felipe II con pretexto de un derecho hereditario, pero en realidad por la fuerza o por el temor de las armas, luego que arrojó a los Españoles, estableció su corona independiente, se cobró sus antiguos derechos y colocó en el trono al duque Bragánza³.

En cuanto a muebles, la ocupación consiste en la apropiación lícita del bien que no pertenece a nadie. En nuestro derecho se reglamentan la apropiación de los animales y los tesoros.

B) **Accesión.**—Consiste en la incrementación material o artificial a un bien con todo lo que se le une o incorpora.

Las principales formas de la accesión son el aluvión, nacimiento de islas, el cauce abandonado incorporación o adjudicación, confusión, mezcla y especificación.

El aluvión es el aumento de las riberas de un río o de las playas por los materiales depositados por la acción de las aguas, pudiendo asumir la forma de un delta en la desembocadura de los ríos en el mar.

El nacimiento de una isla en el lecho de un río o en aguas marginales, también constituye accesión y se declaran del dominio del poder público⁴. Cuando surge la isla en el mar se aplican las normas de la ocupación de territorios.

(3) Derecho de Gentes o principio de la ley natural.—E. de Vattel.—París. En casa de Lecointes, librero.—1836. Pág. 85.

(4) Arts. 854 a 885 del Código Civil.

(5) Art. 913 del Código Civil.

El cauce abandonado por corrientes de agua pertenece a los dueños de los terrenos por donde corrían las aguas. Si la corriente era limitrofe de varios predios, el cauce abandonado pertenece a los propietarios de ambas riberas proporcionalmente a la extensión del frente de cada heredad, a lo largo de la corriente, tirando una línea divisoria por en medio de álveo.⁶

La incorporación o adjunción ocurre cuando dos cosas muebles que pertenecen a dos dueños distintos, se unen de tal manera que vienen a formar una sola, sin que intervenga mala fé. Se encuentra reglamentada en los artículos 916 a 925 del Código Civil.

Cuando se unen dos cosas de igual o diferente especie y que no sean separables sin detrimento, también hace adquirir la propiedad por accesión de acuerdo con las reglas establecidas en los artículos 927 y 928. Si son sólidos se les llama mezcla si son líquidos se les llama confusión.

Especificación. —Ocurre cuando de buena fé se emplea materia ajena en todo o en parte, para formar una cosa de nueva especie siempre que el mérito de lo creado exceda en precio a la materia, debiendo indemnizar al dueño de ésta de su valor. Artículos 929, 930 y 931 del Código Civil.

A) CONTRATO. —De acuerdo con lo que disponen los artículos 1792 y 1793 del Código Civil vigente, contrato es un convenio que produce o transfiere obligaciones y derechos. Convenio es el acuerdo de dos o mas personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

La propiedad de inmuebles que se encuentran dentro del dominio de los particulares es susceptible de adquirirse por medio de contrato (el mas usual es el de compra-venta) supuesto que el dueño es titular de un derecho real de propiedad sobre sus predios y por tanto ese derecho es susceptible de transferirse. Por lo que se refiere a algunos inmuebles

(6) Art. 914 del Código Civil.

propiedad del estado, también son susceptibles de adquisiciones por medio del contrato, solo que deben satisfacerse distintos requisitos legales tendientes a proteger al patrimonio estatal,

B) LEY.—Hemos visto al estudiar la accesión que algunos casos es la Ley la que directamente atribuye en propiedad de bienes determinados a alguna persona.

C) PRESCRIPCION.—Es una posesión prolongada que si se disfruta con determinados requisitos puede atribuir la propiedad al poseedor. Posteriormente se analizarán estos requisitos.

D) ADJUDICACION.—Es la atribución de propiedad que en ejercicio del Poder Soberano del Estado hacen las autoridades en las almonedas que llevan adelante, mediante los procedimientos correspondientes.

E) HERENCIA.—Como consiste en la transmisión de los derechos y obligaciones patrimoniales a los herederos, confiere la propiedad de los bienes del titular, a beneficio de inventario.

CAPITULO QUINTO

LA PRESCRIPCION

- A.—Prescripción positiva**
- B.—Prescripción negativa.**

A.—PRESCRIPCION POSITIVA.

Se llama Prescripción Positiva la atribución de propiedad a una o varias personas por la posesión de bienes durante cierto tiempo y con determinadas condiciones.

Los elementos de la prescripción positiva son: a) Tener la posesión de un bien ajeno; b) Inacción del propietario en relación a la posesión del mismo, por otro; c) Actos positivos de parte del poseedor, que debe tratar la cosa como propia; d) El transcurso de cierto tiempo por el cual dura la inacción del propietario y la actividad del poseedor; e) Que sea pública o conocida la posesión; f) Que sea pacífica la posesión; g) Que sea continua la posesión.

El efecto de la prescripción en que se declare que el poseedor se ha convertido en propietario del bien que posee y que esa declaración le sirva de título de propiedad, la cual debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Como fundamento de la prescripción positiva podemos decir que es una institución creada por el Legislador para establecer paz entre los particulares y orden en el Estado, así como estabilidad y garantía de los Derechos Patrimoniales, y evitar las dificultades que implican los bienes llamados de "manos muertas" transformándose en una necesidad social su establecimiento, puesto que es perjudicial al orden social que los derechos queden demasiado tiempo en suspenso.

En cuanto a la posesión del bien, debe reunir los dos

requisitos clásicos: corpus y animus, es decir, se debe tener un poder de hecho sobre la cosa y no reconocer en otro derecho de propiedad sobre la misma pues si así acontece, se podrá estar en presencia de una posesión derivada.

La inacción del propietario en relación a la posesión de otro, del bien, durante el tiempo necesario para que opere la prescripción, es indispensable, en virtud de que, si realiza actos positivos para que esa posesión se pierda, no llegarán a reunirse los elementos que estudiamos. El artículo 828 del Código Civil, establece que la posesión se pierde: 1) Por abandono; 2) Por cesión a título oneroso o gratuito; 3) Por destrucción o pérdida de la cosa o por quedar ésta fuera del comercio; 4) Por resolución judicial; 5) Por despojo, si la posesión del despojado dura más de un año; 6) Por reivindicación del propietario; 7) Por expropiación por causa de utilidad pública. En cuanto a los derechos, el artículo 829 del Código Civil establece que se pierde la posesión de ellos cuando es imposible ejercitarlos o cuando no se ejercen por el tiempo que baste para que queden prescritos.

Los actos positivos de parte del poseedor, que debe tratar la cosa como propia, deben ser de tal naturaleza que beneficie efectivamente la cosa y la haga producir para satisfacer necesidades sociales, obteniendo de ellos el aprovechamiento que la actividad reclama.

En relación al tiempo que debe durar la posesión, el artículo 1152 del Código Civil, establece: "Los bienes inmuebles se prescriben: I.—En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fé, pacífica, continua y públicamente; II.—En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III.—En diez años, cuando se posean de mala fé, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; IV.—Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, 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, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél. Y el artículo 1153, preceptúa que "Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fé, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años". Por último, el artículo 1154 del propio Código Sustantivo, señala que "Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia".

La posesión debe ser pública, o sea que debe ser conocida de todos, o bien, que debe estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad.¹

Debe ser pacífica, esto es, que debe adquirirse sin violencia.²

Debe ser continua, que es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios señalados en el artículo 1168 del Código Civil, que son: A) La privación de la posesión de la cosa al poseedor, o del goce del derecho, por más de un año; B) Por demanda o cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor; C) Porque la persona poseedora reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indubitables, el derecho de la persona contra quién se posee.

El efecto de la interrupción es inutilizar, para la prescripción, todo el tiempo corrido antes de ella.³

La posesión apta para prescribir debe ser en concepto de propietario.

El poseedor, debe tener capacidad de goce para poder

(1) Artículo 825 del Código Civil.

(2) Artículo 823 del Código Civil.

(3) Artículo 1175 del Código Civil.

adquirir la propiedad del bien poseído, que presupone la aptitud para llegar a ser titular de un derecho.

Y por lo que se refiere a la cosa, debe ser susceptible de apropiación por los particulares, puesto que la prescripción desemboca en la propiedad y, como consecuencia, no opera cuando no es posible su adquisición⁴, o sea que deben estar dentro del comercio.

El poseedor en concepto de dueño es el que por sí mismo ejerce sobre una cosa un poder de hecho, gozando y disponiendo de ella, como si fuera dueño, es decir, el que ejerce actos subjetivos que hacen presumir que objetivamente tiene el ánimo de dueño.

Del anterior concepto deducimos que el poseedor en concepto de dueño no es necesariamente propietario, así como que tampoco forzosamente requiera el título de dueño para los efectos de la prescripción.

En efecto, el concepto de dueño es independiente de la causa y de la calidad de la posición: De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 789 del Código Civil la posesión, por sí misma, da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales a que hubiere lugar.

De conformidad con nuestro Código Civil, concepto de propietario y título de dueño son nociones completamente diferentes: el contenido del artículo 791 del Código Civil indica que el que posee a título de propietario tiene una posesión originaria. La posesión puede ser, en ambos casos, de buena o mala fe. De buena fe si el título es válido o si el poseedor ignora sus vicios⁵, y de mala fe si se posee sin título o el poseedor conoce los vicios de su título⁶. De donde resulta que el poseedor a título de dueño, o sea el poseedor de buena fe y el de mala fe, que conoce los vicios de su título, son poseedores en concepto de propietario, pero el de mala fe

(4) Artículo 794 del Código Civil.

(5) Artículo 806 del Código Civil.

(6) Idem.

no lo es a título de dueño, ya que puede entrar a poseer sin título, como el que adquiere la posesión por medio de la violencia⁷, o por medio de delito⁸ o bien cuando el poseedor se apoderó de la cosa por negligencia del propietario para aprovecharla en su beneficio, supuesto que ejerce sobre la cosa un poder de hecho que lo convierte en poseedor de acuerdo con lo que dispone el artículo 790 del Código Civil.

Tiene importancia la distinción entre poseedor con título de dueño en relación al que no lo tiene, en virtud de que la Ley protege con mayores garantías al primero, disponiendo en su artículo 803 del Código Sustantivo que es mejor la posesión que se funda en título y la que está inscrita, tratándose de inmueble; así como en la atribución de los frutos, gastos y mejoras de los bienes poseídos, ya que al regular su aplicación se distingue entre el poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio⁹; poseedor de mala fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio¹⁰; poseedor en concepto de dueño¹¹, es decir, independientemente de la noción de título, sino simplemente en concepto de propietario, con título o sin él; y poseedor que haya adquirido la posesión por algún hecho delictuoso¹². Sin embargo, para los efectos de la prescripción, no tiene importancia la distinción, en virtud de que la Ley solo requiere una posesión en concepto de propietario para que sea apta para la prescripción¹³ en general.

No obstante, como existe un caso en el que si es necesaria la existencia del título para que la posesión sea apta para prescribir, es necesario referirnos a él: De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1139 del Código Civil, cuando el poseedor que no poseía a título de dueño comienza a poseer

- (7) Artículo 1154 del Código Civil.
- (8) Artículo 1155 del Código Civil.
- (9) Artículo 819 del Código Civil.
- (10) Artículo 812 del Código Civil.
- (11) Artículo 813 del Código Civil.
- (12) Artículo 814 del Código Civil.
- (13) Artículo 1151 fracción I del Código Civil.

con ese carácter, se dice legalmente cambiada la causa de la posesión, sólo que en tal caso la prescripción no corre sino desde el día en que se haya cambiado la causa de la posesión, lo que indica que el supuesto que contempla la norma es que se cambie la causa de una posesión derivada en una causa originaria, pero en manera alguna que si no se tiene título no se pueda prescribir, ni tampoco que en todos los casos de prescripción se necesita título, sino que solamente es necesario el título cuando hay cambio en la causa de la posesión, exigencia ésta que tiende a evitar que el propietario esté en la ignorancia del cambio de causa en la posesión que él hubiera concedido como derivada. Artículos 789, 809 y 827 del Código Civil.

Ahora bien, por lo que toca a la buena o mala fe en la posesión, solamente tiene importancia para fijar el plazo necesario para la prescripción que, tratándose de bienes inmuebles, es de cinco años cuando haya buena fe y de diez cuando exista mala fe. Artículo 1152 del Código Civil.

La exposición de motivos de nuestro Código Civil apoya lo anterior al expresar: "Al tratar de la propiedad se separó la comisión de la tendencia individualista que campeaba en el Derecho Romano, en la Legislación Napoleónica y en gran parte de nuestro Código Civil, y aceptó la teoría progresista que considera el Derecho de propiedad como el medio de cumplir una verdadera función social. Por tanto no se consideró la propiedad como un Derecho individual del propietario, sino como un derecho mutable que debe modelarse sobre las necesidades sociales a las cuales está llamado a responder preferentemente. A este efecto, y de acuerdo con los preceptos constitucionales relativos, se impusieron algunas modalidades a la propiedad, tendientes a que no quedara al arbitrio del propietario dejar improductiva su propiedad, y a que no usara de su derecho con perjuicio de tercero o con detrimento de los intereses generales. . . Se ensayó implantar la teoría objetiva de la posesión, llevándose más lejos de donde habían llegado los Códigos alemán y suizo. En el proyecto no se exige para conceptuar poseedora a alguna persona el animus domini de la escuela

clásica, ni siquiera el *animus possidendi* de la escuela de transición, aceptado por el código japonés, sino que basta para adquirir la posesión que se ejerza un verdadero poder de hecho sobre la cosa, en provecho del que la tiene, sin perjudicar a la colectividad, y por eso se reconoce como poseedor al arrendatario y a todos los que conforme a la antigua escuela poseían a nombre de otro. De acuerdo con el proyecto, los llamados detentadores serán poseedores, porque hay que proteger un estado de hecho que tiene valor social y económico por sí mismo. La posesión es la consagración que el derecho hace de una situación de hecho y no se necesita averiguar, desde el punto de vista puramente individualista, lo que quiere y piensa el beneficiario de esa situación de hecho, sino como afecta a la colectividad a la que aquél pertenece como miembro. Más, según que el poseedor reconozca o no en otro el derecho de propiedad de lo poseído, producirá la posesión diferentes efectos, sobre todo, en lo relativo a la prescripción... Pero independientemente de esas posesiones se reglamentó la posesión sin título, es decir, el poder de hecho que se adquiere sobre una cosa independientemente de toda autorización de su dueño. Esa posesión fue garantizada cuando el poseedor hacía producir la cosa poseída, pues el beneficio que con esto recibe la colectividad amerita que reconozca esa posesión como capaz de producir efectos jurídicos. Consecuente con este criterio, la Comisión estableció la posesión útil, es decir, la de aquel que hace producir la cosa, rodeando a esa posesión de más garantías y reconociéndole mayores efectos jurídicos. En concepto de la comisión, merece más protección el individuo que, aunque sin ser el propietario, tiene una cosa en su poder, la beneficia debidamente y la hace producir para satisfacer necesidades sociales, que el propietario indolente que mantiene ociosa su propiedad, la abandona o impide que la sociedad obtenga de ella el aprovechamiento que la colectividad reclama... Por otra parte, juzga la Comisión que la creencia, aunque fundada, pero errónea, de tener título bastante para transferir el dominio, en realidad no constituye un verdadero título, y que la posesión en tal caso debe ser considerada

como posesión sin título. . . . Se abreviaron los términos para las prescripciones, reduciéndolos al mínimo cuando el poseedor, además de tener la posesión necesaria para prescribir, tenía la posesión útil de que se acaba de hablar, pues se consideró que conviene estimular el esfuerzo productor; más bien que la lenidad del propietario, ya que la colectividad recibe un beneficio directo con el aumento de los productos destinados a su consumo. . . .”

Como antecedentes, consignamos que en el Código Civil de 1884 la posesión era la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre y que la posesión necesaria para prescribir debía ser fundada en justo título, de buena fe, pacífica, continua y pública, llamándose justo título el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio.

B.—PRESCRIPCIN NEGATIVA.

La prescripción negativa “es la exoneración de obligaciones por no exigirse su cumplimiento mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley”.

Los elementos de la prescripción negativa, son: a) Inactividad del acreedor para lograr el cumplimiento de la obligación; y b) El transcurso de cierto tiempo por el cual dura la inactividad del acreedor.

Su fundamento es similar al de la prescripción positiva en cuanto que es necesaria para la estabilidad de todos los Derechos los que, como una necesidad social, deben tener un fin y deben ejercitarse en determinado tiempo, ya que la posibilidad de hacerlos valer indefinidamente es perjudicial a los intereses generales y a los particulares de los deudores los cuales, en muchos casos, estarían en la imposibilidad de probar su liberación.

Por regla general, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1159 del Código Civil, se requiere un lapso de diez

años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el Derecho de pedir su cumplimiento.

En particular, prescriben en dos años:

A) Los honorarios, sueldos, salarios, jornales u otras retribuciones por la prestación de cualquier servicio.

B) La acción de cualquier comerciante para cobrar el precio de objetos vendidos a personas que no fueren revendedoras.

C) La acción de los dueños de hoteles y casas de huéspedes para cobrar el importe del hospedaje y la de éstos y la de los fondistas para cobrar el precio de los alimentos que ministren.

D) La responsabilidad civil por injurias, ya sean hechas de palabra o por escrito, y la que nace del daño causado por personas o animales, y que la Ley impone al representante de aquellas o al dueño de estas.

E) La responsabilidad civil proveniente de actos ilícitos que no constituyen delitos.

Prescriben en cinco años:

Las pensiones, las rentas, los alquileres y cualesquiera otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento; así como la obligación de dar cuentas y las obligaciones liquidadas que resulten de la rendición de cuentas.

La obligación de dar alimentos es imprescriptible¹⁴.

La prescripción negativa puede interrumpirse en los casos siguientes y su efecto es inutilizar para la prescripción todo el tiempo corrido antes de ella:

10.—Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año.

20.—Por demanda o otro cualquier género de inter-

(14) Artículo 1160 del Código Civil.

pelación judicial, notificada al poseedor o al deudor, en su caso.

3o.—Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción, reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

Las causas antes indicadas, establecidas en el artículo 1168 del Código Civil, cuando interrumpen la prescripción respecto de uno de los deudores solidarios, la interrumpen también respecto de los otros, a no ser que el acreedor consienta en la división de la deuda respecto de uno de ellos y solo exija de él la parte que le corresponde, pues en tal evento no se interrumpe respecto de los demás, siendo aplicable esta regla a los herederos del deudor. En cuanto a los deudores no solidarios, se requiere la citación o el reconocimietno de todos para la interrupción de la prescripción, produciendo esta los mismos efectos contra el fiador, del deudor principal. Por último, la interrupción de la prescripción a favor de alguno de los acreedores solidarios, aprovecha a todos.

La prescripción puede suspenderse en algunos casos: contra los incapacitados, contra los que no puede comenzar ni correr sino cuando se haya discernido su tutela en forma legal; entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley; entre los consores; entre los incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dura la tutela; entre copropietarios o coposeedores, respecto del bien común; contra los ausentes del Distrito y de los Territorios Federales que se encuentren en servicio público; contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito y de los Territorios Federales¹⁵.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1150 del Código Civil, debe entenderse que el término de la prescrip-

(15) Artículo 1167 del Código Civil.

ción no es susceptible de ser aumentado por convenio entre los particulares, aunque no se encuentra ningún impedimento para que pudiera reducirse, ya que el orden público exige que no sea aumentado a fin de que las acciones no se hagan perpetuas, pero no que se resuelvan con mayor celeridad los derechos de los particulares, por lo que, en los casos en que no resulte lesionado ese interés público, estimamos que la estipulación de reducción en el término para la prescripción negativa debe ser válido.

CAPITULO SEXTO

LA INFORMACION DE DOMINIO COMO MEDIO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD Y LA INFORMACION AD-PERPETUAM.

- A) Naturaleza Jurídica.
- B) Elementos.
- C) Analisis.

A.—NATURALEZA JURIDICA.

La palabra información significa, según el Diccionario Enciclopédico ilustrado de la Lengua Castellana, la acción de informar. Y esta: enterar, dar noticia. En el derecho procesal, la información tiene por objeto demostrar la existencia de algo o de algunos hechos para que haya constancia de los mismos en el futuro. No es necesario que la prueba que se recabe sea tan rigurosa como la que se exige en un juicio. Existen varias clases de informaciones tales como la información ad perpetuam; información de pobreza; información de vitae et moribus; información de dominio; información posesoria; información sumaria¹.

Unicamente nos referiremos en este trabajo a la información ad perpetuam y a la información de dominio, ya que las otras enunciadas no tienen relevancia para nuestro propósito.

La información ad perpetuam consiste en justificar con testigos ciertos hechos, que al que las promueve interesa queden consignados de modo solemne, a fin de que consten en lo sucesivo y no puedan desaparecer, olvidarse o desfigurarse con el transcurso del tiempo² y Caravantes³ la define como "averiguación previa que se hace judicialmente y a prevención, para hacer constar hechos que pudieren afec-

(1) Eduardo Fallares.—Diccionario de Derecho Procesal Civil.

(2) Manuel de la Plaza.—Citado por E. Fallares. Obra citada.

(3) Transcripción de E. Fallares.—Obra citada.

tar en lo sucesivo el interés o el derecho de los que la promueven". Estas informaciones tienen por objeto exteriorizar en forma solemne y documental el derecho que asiste a la persona que las promueve o a cuyo nombre se promueve, o bien, preconstituir una prueba, fuera de juicio, de determinados hechos⁴.

En cuanto a la Información de Dominio, el artículo 3023 del Código Civil, establece: "El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlas, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156, por no estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el Juez competente, que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público, que demuestre que los bienes no están inscritos. La información se recibirá con citación del Ministerio Público, del respectivo registrador de la propiedad y de los colindantes. Los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere. No se recibirá la información sin que previamente se haya dado una amplia publicidad por medio de la prensa y de avisos fijados en los lugares públicos, a la solicitud del promovente. Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público".

Por otra parte, el artículo 66 del Código Agrario de los Estados Unidos Mexicanos, dispone: "Quienes en nombre propio y a título de dominio posean, de modo continuo, pacífico y público, tierras y aguas en cantidad no mayor del

(4) E. Pallares.—Obra citada.

límite fijado para la propiedad inafectable, tendrán los mismos derechos que los propietarios inafectables que acrediten su propiedad con títulos debidamente requisitados, siempre que la posesión sea, cuando menos, cinco años anteriores a la fecha de publicación de la solicitud o del acuerdo que inicie un procedimiento agrario”.

Po lo que se refiere a la Información de Domino de que trata el artículo 3023 del Código Civil, **consiste en justificar con tetigos ciertos hechos** (que se tiene la posesión de inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por la ley para prescribirlos y no se tiene título de propiedad) **y con instrumentos otros** (defectuosidad del título de propiedad que se tenga y no sea inscribible por ello; o que el bien no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna) **con el fin de que, previa amplia publicidad a la solicitud y sin oposición de parte legítima, se declare que el promovente se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tenga como título de propiedad y sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad.**

Y por lo que toca a la que regula el Código Agrario, puede decirse que **consiste en la justificación con cualquier medio de prueba** (aunque estimamos que solo puede ser la testimonial) **de hechos** (que se ha poseído en nombre propio, con ciertas modalidades, tierras y aguas) **para tener los mismos derechos que los propietarios inafectables**, es decir que se conviertan en propietarios de esta clase.

Desde luego adelantamos nuestra inconformidad con la redacción y contenido de este precepto, pero su crítica la dejamos para capítulo aparte.

Por ahora sólo nos interesa dejar sentado que, como puede apreciarse de los conceptos anteriores, la “Información de Dominio” viene a ser una especie de la “Información Ad Perpetuam”, aunque con modalidades y finalidades especiales y propias.

que integran la información de dominio, son los siguientes: 1o.—Tener la posesión de un predio; 2o.—Que éste no se encuentre inscrito en la Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna; 3o.—Que esa posesión sea en concepto de propietario, pública, pacífica y cont'nua; 4a.—Que la posesión tenga una duración de cinco o de diez años cuando menos, según que la posesión se haya obtenido de buena o mala fe; 5o.—Que no se tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso en el Registro Público de la Propiedad; 6o.—Que se demuestre todo ello ante Autoridad Competente; 7o.—Que ésta de amplia publicidad a la solicitud; 8o.—Que se presenten cuando menos tres testigos de notorio arraigo y que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación de los bienes poseídos; 9o.—Que la información se reciba con citación del C. Agente del Ministerio Público, del C. Director del Registro Público de la Propiedad, de los colindantes, así como de la persona de quien se obtuvo la posesión a su causahabiente, si fuere conocido; 10o.—Que se cite por medio de edictos a las personas que puedan considerarse perjudicadas.

Con los elementos que anteceden podemos definir la "Información de Dominio" COMO UNA AVERIGUACION QUE PRACTICA LA AUTORIDAD A INSTANCIA DE INTERESADO PARA QUE ESTE JUSTIFIQUE CON TESTIGOS Y DOCUMENTOS, HECHOS, PARA QUE, PREVIA PUBLICIDAD Y SIN OPOSICION DE PARTE, SE DECLARE PROPIETARIO Y SIRVA DE TITULO QUE SE INSCRIBA EN FAVOR DE QUIEN LA PROMUEVE.

De acuerdo con la definición anterior, se infiere que la información de dominio, una vez hecha la declaración por la Autoridad del conocimiento, viene a constituir un derecho real en favor de la persona que la promueve. Pero es necesario dejar aclarado que este derecho real se constituye como efecto de la declaración; y que el efecto propio de la información de dominio, esto es, de la averiguación que practica la Autoridad, es la declaración misma en el senti-

do de que el promovente se ha convertido en propietario del bien inmueble que es objeto de la información.

Para mejor comprensión en cuanto al derecho real que se constituye por virtud de la declaración de Autoridad, nos remitimos al contenido del capítulo III de este trabajo, en el que tratamos los derechos reales, recordando aquí aunque sea someramente, la idea de los Derechos Reales.

Consisten en la facultad —correlativa de un derecho general de respeto— que una persona tiene de obtener directamente de una cosa todas o parte de las ventajas que esta es susceptible de producir.

Debemos hacer mención a la reforma al artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 2 de enero de 1964, en el que se establece:

“...ARTICULO SEGUNDO.—Se reforma el artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales en la siguiente forma: Artículo 122.—Procede la notificación por edictos... III.—Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al Art. 3023 del Código Civil, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas. Los edictos se publicarán por tres veces consecutivas, de diez en diez días, en el Boletín Judicial y en dos periódicos de los de mayor circulación si se tratare de inmuebles urbanos situados en el Distrito Federal. Si los predios fueren rústicos se publicarán además en el “Diario Oficial” de la Federación en la misma forma y términos indicados. Igualmente se publicarán en los periódicos locales y además en todo caso en el “Diario Oficial” de la Federación las peticiones de información de los bienes raíces ubicados en los Territorios Federales los edictos se fijarán en lugares públicos. En la solicitud se mencionará el origen de la posesión, el nombre de la persona de quien en su caso la obtuviera el peticionario, del causahabiente de aquella si fuere conocido; la ubicación pre-

cisa del bien y sus colindancias; un plano autorizado por ingeniero titulado si fuere predio rústico o urbano sin construir; el nombre y domicilio de los colindantes. Terminada la publicación se correrá traslado de la solicitud a la persona de quien obtuviere la posesión o su causahabiente si fuera conocido, al Ministerio Público, a los colindantes, y al registrador de la propiedad por el término de nueve días. Contesten o no y sin necesidad de acuse de rebeldía el juez al vencerse el último término del traslado, abrirá una dilación probatoria de 30 días. Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata. La sentencia se pronunciará después del término de alegar, dentro de ocho días. En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos. La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substancia como en los juicios ordinarios”.

En esta reforma, si bien se introducen nuevos requisitos para que proceda la declaración que se persigue con la Información de Dominio, pensamos que las mismas no vienen a modificar la esencia de ella y por tanto que la definición propuesta sigue siendo válida, porque dichos requisitos se refieren a mayor publicidad y número de hechos que deben justificarse a la Autoridad, ya sea por medio de testigos o documentos.

Desde luego a nosotros nos parece que esta reforma, si bien desde el punto de vista social es benéfica porque se pretende evitar en lo posible el abuso de la Institución por los particulares, consideramos que desde un punto de vista técnico jurídico constituye un error, ya que el precepto viene a modificar, ampliándolo, el artículo 3023 del Código Civil, estableciendo más requisitos, que no son procesales, para la obtención de la declaración de propiedad de que hemos venido hablando. En todo caso se debió, y debe hacer-

se, proponerse la modificación del Código Civil en su artículo 3023 citado.

Por otro lado, si se analiza la redacción del precepto, es casi imposible que una persona pueda justificar los requisitos que se requieren. Me pregunto: además de las pruebas que tuviere y de la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trate, cuales son los medios legales a que se refiere el legislador, por medio de los cuales obliga al solicitante a probar su posesión en concepto de dueño? Aparte de los testigos y las pruebas que tenga, ¿tendrá que inventar algún medio legal para demostrarlo!

CAPITULO SEPTIMO

ESTUDIO SOBRE LA PROPIEDAD EN MATERIA AGRARIA

- A) El artículo 27 Constitucional.**
- B) Ley de Bienes Nacionales.**
- C) Le pequeña propiedad.**
- D) La propiedad ejidal.**
- E) La propiedad comunal.**
- F) Análisis y características.**

A.—EL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.

El artículo 27 Constitucional contiene importantes disposiciones en relación a la propiedad en materia Agraria; “considera el problema agrario en todos sus aspectos y trata de resolverlo por medio de principios generales que habrán de servir de norma para la redistribución del suelo agrario mexicano y el futuro equilibrio de la propiedad rústica”⁽¹⁾.

Establece que “La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. . . 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 el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación. Con este objeto, se dictarán las medidas necesarias para el fraccionamiento de los latifundios; para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación; para la creación de nuevos centros de población agrícola con las tierras y aguas que les sean indispensables; para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Los núcleos de población que carezcan

(1) Lucio Mendieta y Núñez.—El Problema Agrario de México.—Editorial Porrúa, S. A.—Pág. 183.

de tierras y aguas, o no las tengan en cantidad suficiente para las necesidades de su población, tendrán derecho a que se les dote de ellas, tomándolas de las propiedades inmediatas, respetando siempre la pequeña propiedad agrícola en explotación. . . La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se regirá por las siguientes prescripciones: I. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesorios para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.—El estado, de acuerdo con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad, podrá, a juicio de la Secretaría de Relaciones, conceder autorización a los Estados extranjeros para que adquieran, en el lugar permanente de la residencia de los Poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas o legaciones. . . ; VI.—Fuera de las corporaciones a que se refieren las fracciones III, IV y V, así como de los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, o de los núcleos dotados, restituidos o constituidos en centro de población agrícola, ninguna otra corporación civil podrá tener en propiedad o administrar por sí bienes raíces o capitales impuestos sobre ellos, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al objeto de la institución. Los Estados, el Distrito Federal y los Territorios, lo mismo que los Municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los ser-

vicios públicos.—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 con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. . . VII.—Los núcleos de población, que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, tendrán capacidad para disfrutar en común las tierras, bosques y aguas que les pertenezcan, o que se les haya restituído o restituyeren. . . X.—Los núcleos de población que carezcan de ejidos o que no puedan lograr su restitución por falta de títulos, por imposibilidad de identificarlos, o porque legalmente hubieren sido enajenados, serán dotados con tierras y aguas suficientes para constituirlos, conforme a las necesidades de su población, sin que en ningún caso deje de concedérseles la extensión que necesiten, y al efecto se expropiará, por cuenta del Gobierno Federal, el terreno que baste a ese fin, tomándolo del que se encuentre inmediato a los pueblos interesados. . . XIV.—Los propietarios afectados con resoluciones dotatorias o restitutorias de ejidos o aguas, que se hubiesen dictado en favor de los pueblos, o que en lo futuro dictaren, no tendrán ningún derecho, ni recurso legal ordinario, ni podrán promover el juicio de amparo. . . f) Ningún fraccionamiento podrá sancionarse sin que hayan quedado satisfechas las necesidades agrarias de los poblados inmediatos. Cuando existan proyectos de fraccionamientos por ejecutar, los expedientes agrarios serán tramitados de oficio en plazo perentorio. . . XVIII.—Se declaran revisables todos los contratos y concesiones hechos por los gobiernos anteriores desde el año de 1876, que hayan traído por consecuencia el acaparamiento de tierras, aguas y riquezas naturales de la Nación, por una sola persona o sociedad, y se faculta al Ejecutivo de la Unión para declararlos nulos cuando impliquen perjuicios graves para el interés público”.

Como puede apreciarse, el artículo 27 Constitucional construye la propiedad privada como una concesión de la comunidad; considera constitucional su regulación; supedita

todo su régimen a las conveniencias sociales, dando a la propiedad privada papel en el concierto de los servicios sociales; la propiedad de la tierra es objeto de disposiciones particulares, dando lugar a un derecho peculiar en el que el Estado tiene acción directa para regular el aprovechamiento y la distribución de la propiedad y para imponer a ésta las modalidades que dicte el interés público; protege y procura el desarrollo de la pequeña propiedad; establece la dotación de tierras a los núcleos de población necesitados; impone los límites de la propiedad y el fraccionamiento de latifundios.

Los motivos principales que inspiraron el precepto Constitucional que nos ocupa, que por cierto debe ser orgullo para México por ser el primero que inició la nueva tendencia general de encuadrar las nuevas ideas en los Códigos que se van promulgando y concibe la propiedad como función social, fue el malestar y descontento de las poblaciones agrícolas ocasionado por el despojo de los terrenos de propiedad comunal o de repartimiento que les habían sido concedidas por el Gobierno Colonial, como medio de asegurar la existencia de la clase indígena, y que a pretexto de cumplir con la Ley de 25 de junio de 1856 y demás disposiciones que ordenaron el fraccionamiento y reducción a propiedad privada de aquellas tierras, entre los vecinos del pueblo a que pertenecían, quedaron en poder de unos cuantos especuladores, despojo que se hizo no solamente por medio de enajenaciones llevadas a efecto por autoridades políticas contraviniendo la ley, sino también por concesiones, composiciones o ventas concertadas con los Ministerios de Fomento o Hacienda o a pretexto de apeos y deslindes, para favorecer a los que hacían denuncias o excedencias o demasías, y a las llamadas compañías deslindadoras, situaciones que se propiciaban con la carencia de personalidad jurídica para defender sus derechos de los pueblos o comunidades ya que carecían de capacidad para adquirir bienes raíces conforme al artículo 27 de la Constitución Federal de 1857 y lo ilusorio de la protección que la ley de terrenos baldíos de 20 de julio de 1894 quiso otorgarles; a la concentración de la propiedad rural del

resto del país en pocas manos que originó que la gran masa de población de los campos tuviera necesidad de alquilar a vil precio su trabajo y como consecuencia, el estado de miseria, abyección y esclavitud de hecho en que esa enorme cantidad de trabajadores vivía.

Debe hacerse hincapié en que la finalidad buscada fue de que proporcionando el modo de que los numerosos pueblos recobraran los terrenos de que fueron despojados o adquieran los que necesitan para su bienestar y desarrollo, no se trata de revivir las antiguas comunidades, ni de crear otras semejantes, sino solamente de dar la tierra a la población rural que carece de ella para que pueda desarrollar plenamente su derecho a la vida y librarse plenamente de la servidumbre económica a que ha estado reducida; la propiedad de la tierra, dice la exposición de motivos de la Ley de 6 de enero de 1915, no pertenecerá al común del pueblo, sino que ha de quedar dividida en pleno dominio, aunque con las limitaciones necesarias para evitar que ávidos especuladores, particularmente extranjeros, puedan fácilmente acaparar esa propiedad, como sucedió casi invariablemente con el repartimiento legalmente hecho de los ejidos y fundos legales de pueblos a raíz de la revolución de Ayutla.

B.—LEY DE BIENES NACIONALES

La Ley de bienes Nacionales, publicada el día 26 de Agosto de 1944, entre otras cosas, dispone:

“Art. 1o.—El patrimonio Nacional se compone: I.—De bienes de dominio público; y II.—De bienes de dominio privado de la Federación.”

“Art. 2o.—Son bienes de dominio público: I.—Los de uso común... Los señalados en los párrafos cuarto y quinto del artículo 27 Constitucional... “IV.—Cualesquiera otros inmuebles declarados por ley inalienables e imprescriptibles.”

“Art. 3o.—Son bienes del dominio privado de la Fede-

ración: I.—Las tierras y aguas comprendidas dentro del Territorio Nacional que sean susceptibles de enajenación a los particulares entretanto que no salgan del patrimonio nacional. . . III.—Los bienes vacantes situados en el Distrito Federal y Territorios Federales.”

Art. 6o.—Los bienes de dominio privado de la Federación, con excepción de los comprendidos en la fracción I del artículo 3o., que se registrarán siempre por la legislación federal de tierras, bosques aguas; colonización y demás especiales, estarán sometidos en todo lo no previsto por esta ley: I.—Al Código Civil Federal y II.—En las materias que dicho Código no regule a las disposiciones de carácter general y a la de policía del lugar de su ubicación.”

Art. 8.—Los bienes de dominio público nacionales son inalienables e imprescriptibles y no están sujetos, mientras no varíe su situación jurídica, a acción reivindicatoria y de posesión definitiva o interina. Los particulares y las entidades públicas sólo podrán adquirir sobre el uso o aprovechamiento de estos bienes, los derechos regulados en esta Ley y en las especiales que dicte el Congreso de la Unión. Se registrarán sin embargo, por el derecho común los aprovechamientos accidentales o accesorios compatibles con la naturaleza de estos bienes, como la venta de frutos, materiales o desperdicios.”

¶“Art. 12.—Las concesiones sobre bienes de dominio público no crean derechos reales. Otorgan simplemente, frente a la Administración y sin perjuicios de terceros, el derecho de realizar las explotaciones o los aprovechamientos que las leyes respectivas regulen, a condición de que su titular cumpla con las obligaciones que se le impongan.”

“Art. 17.—Son bienes de uso común: . . . V.—Los cauces de las corrientes y los vasos de los lagos, lagunas y esteros de propiedad Nacional. . . XI.—Las plazas, paseos y parques públicos.”

“De los inmuebles de dominio privado.”

Art. 37.—Los particulares pueden adquirir por prescripción los inmuebles de dominio privado de la Federación. La prescripción se regirá por el Código Civil Federal, pero se duplicarán los plazos. Para la prescripción de los bienes de propiedad originaria se estará a lo dispuesto por las leyes especiales.

“Art. 48.—Los bienes de dominio privado pueden ser objeto de todos los contratos que regula el derecho común. Se exceptúan solamente los de comodato y las donaciones no comprendidas en el artículo 38.”

“Art. 52.—Cuando se descubra un bien como vacante el Ministerio Público Federal, si estima que procede la denuncia después de practicar las averiguaciones que crea oportunas, deducirá las acciones. Cuando la cosa no tenga poseedor ni pueda precisarse quien fue su último propietario, así lo hará saber en su demanda, la que además, deberá precisar los linderos y colindancias y se acompañará con un plano y con una certificación del Registro Público de la Propiedad que acredite la falta de antecedentes. El Juez que conozca del asunto mandará que se publique dicha demanda en el “Diario Oficial” y en otro periódico de los de mayor circulación en el lugar de la ubicación del inmueble, por tres veces, con intervalos de ocho días entre cada publicación. Si pasan treinta días de la última publicación y nadie se presenta a deducir derechos, dictará resolución aplicando los bienes a la Hacienda Pública Federal. Si se presenta opositor o en los casos en que por existir un poseedor de nombre y domicilio conocidos la acción se haya intentado también en su contra, el procedimiento se tramitará de acuerdo con lo que para los juicios sumarios establece el Código Federal de Procedimientos Civiles. El denunciante, cuando cause ejecutoria la resolución que adjudique a la Hacienda Pública, recibirá la cuarta parte del valor catastral de ellos, o si no hubiere valor catastral, del que se fije pericialmente en los términos del artículo 41, aún cuando el inmueble se destine a servicio público”.

“Del Registro de la Propiedad Federal”.

“Art. 57.—La Secretaría de Hacienda y Crédito Público llevará un registro de la propiedad Federal”.

“Art. 59.—Se inscribirán en el Registro de la Propiedad Federal. I.—Los títulos por los cuales se adquiera, transmita, modifique, grave o extinga el dominio, la posesión y los demás derechos reales pertenecientes al Gobierno Federal sobre los bienes inmuebles. II.—Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles a plazo de cinco años o mayor. III.—Las resoluciones de ocupación dictadas en los procedimientos judiciales. IV.—Las resoluciones y sentencias definitivas pronunciadas en los procedimientos a que se refiere la fracción anterior. V.—Las informaciones Ad-Perpetuas promovidas por el Ministerio Público Federal, a gestión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para justificar hechos o acreditar derechos tendientes a establecer la posesión como medio de adquirir posteriormente el dominio pleno de bienes inmuebles. VI.—Las resoluciones judiciales o de arbitros o arbitradores que produzcan alguno de los efectos mencionados en la fracción I. VII.—Los demás títulos que conforme a la Ley deben ser registrados; y VIII.—Los decretos que incorporen al dominio público o desincorporen de él determinados bienes.

Art. 60.—No se hará inscripción de los bienes de dominio público sino cuando sean de los señalados en la fracción III del artículo 2o. de esta Ley.

Art. 61.—Además deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, conforme a las leyes relativas los títulos mencionados”.

De acuerdo con lo que dispone esta Ley, los bienes inmuebles declarados por ley inalienables e imprescriptibles, son bienes de dominio público y; son bienes del dominio privado de la Federación, los bienes vacantes situados en el Distrito Federal y Territorios Federales, así como las tierras y aguas comprendidas dentro del Territorio Nacional

que sean susceptibles de enajenación a los particulares entre tanto que no salgan del patrimonio Nacional.

El artículo 138 del Código Agrario establece que “los derechos que sobre bienes agrarios adquieran los núcleos de población serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles...”, de manera que tales bienes son de los que la Ley de Bienes Nacionales considera como de dominio público de la Federación, los cuales, de acuerdo con el artículo 80. transcrito, son inalienables e imprescriptibles y no están sujetos a acción de posesión definitiva o interina, pudiendo sólo los particulares adquirir sobre el uso o aprovechamiento de estos bienes, los derechos regulados en la propia Ley y en las especiales que dicte el Congreso de la Unión.

Señalamos lo anterior porque tiene gran importancia en cuanto al estudio que hacemos en el capítulo siguiente, respecto del artículo 66 del Código Agrario.

C.—LA PEQUEÑA PROPIEDAD.

Es la fracción XV del artículo 27 Constitucional se determina que “Se considerará pequeña propiedad agrícola la que no exceda de cien hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalencias en otras clases de tierras, en explotación” y “Se considerará pequeña propiedad ganadera la que no exceda de la superficie necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, en los términos que fije la ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos”.

D.—LA PROPIEDAD EJIDAL.

La fracción X del artículo 27 de la Constitución Federal, dispone:

“X.—Los núcleos de población que carezcan de ejidos o que no puedan lograr su restitución por falta de títulos,

por imposibilidad de identificarlos, o por que legalmente hubieren sido enajenados, serán dotados con tierras y aguas suficientes para constituirlos, conforme a las necesidades de su población, sin que en ningún caso deje de concedérseles la extensión que necesiten, y al efecto se expropiará, por cuenta del Gobierno Federal, el terreno que baste a ese fin, tomándolo del que se encuentre de inmediato a los pueblos interesados. La superficie o unidad individual de dotación no deberá ser en lo sucesivo menor de diez hectáreas de terrenos de riego o humedad o, a falta de ellos, de sus equivalentes en otras clases de tierras, en los términos del párrafo tercero de la fracción XV de este artículo”;

Del precepto transcrito podemos deducir que los Ejidos son los terrenos que rodean a un pueblo por los cuatro vientos cardinales, y que son tierras cuya propiedad no pertenecerá al común del pueblo, sino que ha de quedar dividida en pleno dominio. En este aspecto la Ley de 6 de enero de 1915 no dá aquélla acepción a esta palabra, sino que consideraba como Ejido las “tierras pertenecientes a un pueblo” La Ley de Ejidos de 28 de Diciembre de 1920, siguiendo en parte la letra del artículo 27 Constitucional en su primitiva redacción, declaró que los únicos núcleos de población con derecho a recibir ejidos por dotación o restitución, serían: los pueblos, rancherías, congregaciones y comunidades, pero con ello no se atendía al espíritu del precepto Constitucional, que no era el de dotar o restituir ejidos a los núcleos de población según sus denominaciones, sino según sus necesidades y derechos.”

E.—LA PROPIEDAD COMUNAL.

La fracción VII del artículo 27 Constitucional, estatuye:

“VII.—Los núcleos de población, que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, tendrán capacidad para

(2) Lucio Mendieta y Núñez.—El Problema Agrario de México.—Editorial Porrúa.—Pág. 194.

tenezcan, o que se les haya restituido o restituyeren. Son de jurisdicción federal todas las cuestiones que por límites de terrenos comunales, cualquiera que sea el origen de éstos, se hallen pendientes, o se susciten entre dos o más núcleos de población...”.

Desde antes de la conquista, los antiguos Mexicanos formaron núcleos de población en determinadas extensiones de tierra denominadas calpullis y éstos núcleos eran propietarios de las mismas, pero el goce de ellas, debidamente fraccionadas, correspondía a las familias que integraban cada calpulli. La propiedad comunal es, de acuerdo con el precepto Constitucional transcrito, la que tienen los núcleos de población que guardan el estado comunal, esto es, que teniendo la posesión de hecho o por derecho, el goce de las mismas corresponde a la persona “núcleo de población”, teniendo los miembros de ese núcleo iguales derechos de disfrute y goce, las que transmiten sin formalidad alguna a las sucesivas generaciones. Estos grupos, por lo regular, no han recibido las tierras que poseen por dotación de las Autoridades Agrarias conforme a las leyes respectivas, sino que las poseen desde época inmemorial o bien, si les son restituidas de acuerdo con dichas leyes, su derecho de propiedad no se deriva de ellas sino de la posesión anterior a las mismas.³⁻⁴

F.—ANÁLISIS Y CARACTERÍSTICAS.

En los apartados anteriores enunciamos los lineamientos que nuestra legislación sigue en relación a la propiedad y concluimos que se tiene un concepto nuevo respecto de la propiedad privada, concibiéndola como función social y, por lo que se refiere a la propiedad agraria, se pretende regular

(3) Idem.—Pág. 314.

(4) El Código Agrario da a las comunidades agrarias la oportunidad de optar por el régimen ejidal, en cuyo caso, los bienes que les pertenezcan, se deslindarán y fraccionarán a petición de los interesados. Artículo 138.

su aprovechamiento y su mejor distribución, imponiendo sus límites y el fraccionamiento de latifundios.

Ahora bien, hablar de "límites" al dominio del suelo es plantear el "problema agrario".

La correcta distribución de la propiedad de la tierra es el problema de los problemas, porque si existe alguna industria en la cual haya de cuidar especialmente que la propiedad cumpla su función social, es la industria agrícola, de la cual depende la alimentación y abrigo del pueblo, o sea, el vigor de la raza, la vida misma de la nación.

La "cuestión de la tierra" o "problema agrario", se reduce, en el fondo al cumplimiento de la función social de la propiedad agrícola. Existe "problema agrario" en un país, cuando en él la propiedad privada no realiza la distribución de la tierra, destinada a la subsistencia racional y humana de todos los ciudadanos, en forma que realmente llene ese fin.

Ahora bien, es necesario establecer el criterio a seguir para saber cuando esa distribución es defectuosa, cuando es perfecta, cuando cumple y cuando no cumple la propiedad agrícola privada su función social y cuando está de acuerdo con el bien común y cuando no lo está.

Consideramos que el derecho de propiedad privada debe realizar a la vez dos funciones: 1o.—La satisfacción de las necesidades personales y de familia del dueño. Esta es su función privada; 2o.—El bien común, para lograr un estandar de vida racional y humano, propio de la dignidad de persona, que se obtiene sometiendo a este derecho a los deberes y límites necesarios. Esta es su función social.

El estado debe velar por que no se caiga en ninguno de los dos extremos del doble abuso o escollo; a) que se exagere el carácter o función social de la propiedad, impidiendo que ésta realice su fin privado, de satisfacer las necesidades personales y de familia del dueño; y b) que se exagere su función privada, con lo cual se impida que la propiedad realice su

fín público, su función social, de que depende el bien común de la nación.

Para precisar cuál es el ideal en la división del suelo agrícola, se necesita considerar: A) en primer término, los derechos naturales de la persona humana y el interés individual de ésta; B) en segundo lugar, los derechos naturales de la familia y el interés de esta célula social básica de la estabilidad y progreso de las naciones; C) en tercer lugar, el interés general de la sociedad, el bienestar público, el adelanto general; D) en cuarto lugar, el interés mismo de los actuales propietarios, del derecho mismo de propiedad privada; su estabilidad y buen funcionamiento; y E) finalmente, la paz social, que deriva de una correcta y justa distribución de la riqueza.

Para obtener todo esto, nada hay más necesario que garantizar a cada familia el goce de una propiedad raíz y muy especialmente a cada familia de agricultores, ello en beneficio del "interés individual", porque así se obtiene el más amplio desarrollo físico, intelectual y moral de la persona humana, dándole la independencia necesaria al progreso de su cultura y de sus virtudes privadas y cívicas. De la libertad en el ejercicio de estos derechos naturales al hombre, depende su progreso; y ésta es la prueba fundamental de la legitimidad y conveniencia de la propiedad privada; en beneficio del interés de "la familia", porque nada hay que fomenta más y con mayor eficacia la unión de la familia, nada que facilite más la educación de los hijos y el progreso del hogar, que la posesión de una casa o solar común; en beneficio de la misma "sociedad civil o nación", porque así se obtiene la máxima eficiencia en el trabajo de la tierra y la máxima producción de ésta, y con ello se abarata la vida de la población, se reducen los gastos de la industria y del comercio y los mismos gastos públicos, se aumenta la riqueza pública y privada, en resumen, se labra la grandeza del país, resultante de la grandeza de los ciudadanos, familias y entidades sociales; en beneficio de "los actuales propietarios" de la institución misma de la propiedad privada se solidifi-

ca en favor de sus dueños, dando a éstos tranquila estabilidad en el goce de su posesión librándolos de las cargas e impuestos a favor de las necesidades sociales e incitándoles a mejorar su propio terreno; finalmente, porque el acceso a la tierra del mayor número de ciudadanos y familias, contribuye también poderosamente a que desaparezca el enorme contraste entre unos pocos riquísimos y la muchedumbre de los proletarios.

Para determinar que criterio debe aplicarse para saber si es perfecta o nó la distribución de la tierra, y cuando cumple su función social, es necesario referirse a los problemas que acarrearán el “minimifundio” y el “latifundio”.

El “minimifundio”, o sea la extremada subdivisión de la propiedad agrícola, hasta quedar inapropiada para la subsistencia de una familia y para un satisfactorio cultivo, es sumamente perjudicial y debe ser corregido por la expropiación de estas hijuelas, o para efectuar su “concentración” en extensiones aptas para constituir lo que se llama la “propiedad familiar mínima”, según la naturaleza y feracidad de los terrenos.

Asimismo, no es discutible que el Estado puede y debe “subdividir” los latifundios si se entiende por tales las grandes propiedades no explotadas o deficientemente explotadas por sus dueños, por incuria o por carecer éstos de elementos para hacerlo, pero también debe determinarse si un latifundio, una excesiva concentración o sea el dominio de un solo dueño o familia sobre una extensión de tierra, por enorme que ésta sea, si el poseedor dispone de capitales y elementos para trabajarla y realmente la trabaja y hace producir al suelo cuanto es susceptible de producir, debe subdividirse, aún cuando su dueño la tenga así, en plena producción.

Creemos que sí, porque esa tierra subdividida produciría además de su buen cultivo actual, muchos otros beneficios de interés general o de bien común como ya lo hemos indicado: mayor independencia y mayor facilidad de perfeccionamiento físico, intelectual y moral para mayor número de ciudada-

nos; mayor unidad y mayor progreso integral para mayor número de "familias", con todas las ventajas que esto significa para la estabilidad y progreso del país; mayor producción y mayores beneficios para la comunidad en general y para la prosperidad pública; mayor solidez de la propiedad privada, por un más perfecto cumplimiento de su función social; la redención del proletariado agrícola, la redención del campesino y con esto mayores seguridades de justicia y paz social.

Santo Tomás decía: "La función social" de la propiedad comienza donde terminan las "necesidades propias y de familia" del dueño; donde termina el derecho "natural" de propiedad y comienza el derecho "social" o de gentes, fundado en el bien común".

El límite de la concentración de tierras, de la gran propiedad se halla, pues, en la familia, en lo que llamaríamos la propiedad familiar máxima.

La gran propiedad tendría una extensión "intocable", no susceptible de expropiación alguna con fines de subdivisión; sería la extensión necesaria para dejar provistos de tierra a la mujer y a los hijos, el fallecimiento del jefe de la familia; se tendría en consideración el "establecimiento" de cada uno de los hijos, esto es, la formación de hogar propio y la sustentación "conveniente y decorosa" de cada una de las nuevas familias. Así se respetaría la naturaleza y fines de la familia, célula social viva, susceptible de crecimiento y perfección económica y social, cuyo progreso (en comodidades, cultura y moralidad) es base de iguales progresos en la nación. La familia, viva, unida y firme en esta unión, sería la base de la extensión de la propiedad máxima de la tierra, como ya se ha establecido en muchas legislaciones para la propiedad mínima familiar.

Cuando la familia vaya creciendo, progresando económica y socialmente debe respetarse la propiedad que ha de darle holgura y bienestar, esto es, vida decorosa y conveniente, adecuada a su progreso en lo futuro.

Paralela a la institución de la “propiedad familiar máxima”, la institución de la propiedad familiar mínima, para cada familia, para que, en lo posible, todo ciudadano sea propietario y cada familia campesina tenga campo propio o sea bien familiar agrícola y sobre este cimiento de la familia, el progreso y grandeza de la patria.

CAPITULO OCTAVO

ESTUDIO Y ANALISIS DEL ARTICULO 66 DEL CODIGO AGRARIO COMO MEDIO DE ADQUIRIR LA PEQUEÑA PROPIEDAD

A.—Generalidades.

B.—Análisis comparativo con la Información de Dominio.

A.—GENERALIDADES.

El artículo 66 del actual Código Agrario, establece:

“Quienes en nombre propio y a título de dominio posean, de modo continuo, pacífico y público, tierras y aguas en cantidad no mayor del límite fijado para la propiedad inafectable, tendrán los mismos derechos que los propietarios inafectables que acrediten su propiedad con títulos debidamente requisitados, siempre que la posesión sea, cuando menos, cinco años anterior a la fecha de publicación de la solicitud o del acuerdo que inicie un procedimiento agrario.

Este precepto plantea varios problemas: 1o.—Quienes pueden poseer; 2o.—Qué derechos pueden adquirir; 3o.—Si poseen tierras y aguas en cantidad mayor del límite fijado para la propiedad inafectable, no pueden adquirir los derechos que el precepto otorgue?; 4o.—A qué tierras y aguas se refiere?

I.—Se refiere el artículo que estudiamos a quienes “en nombre propio” posean tierras y aguas, de manera que viene a ser limitativo en cuanto a los sujetos que considera como acreedores a los beneficios que otorga ya que, por ejemplo, los miembros que integran los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, no poseen sus tierras en nombre propio, sino que el titular es el núcleo y no sus miembros.

El precepto, pues, se refiere a personas individuales, de

cualquier edad, sólo teniendo capacidad legal de goce. Sin embargo, aún cuando es genérico en su acepción, debe interpretarse con el conjunto de disposiciones que integran el Cuerpo Legislativo del que forma parte y así, deben tomarse en consideración los antecedentes que dieron nacimiento al precepto que analizamos, que fueron las dificultades de los poseedores de tierras que se veían imposibilitados para acreditar sus derechos cuando se trataba de dotar con tierras y aguas a los núcleos de población necesitados, ya que carecían de títulos formalmente suficientes que vinieran a patentizar su derecho a la tierra; así como que el legislador trató de proteger a agricultores y ganaderos que carecían de esa correcta titulación. En consecuencia, podemos concluir que los poseedores a que se refiere el precepto, deben tener la calidad de agricultores o ganaderos que explotan directamente sus tierras y que, por tanto, no protege a personas que se dediquen a actividades distintas de las agrarias.

II.—Cuales son los derechos que adquieren esos poseedores? Dice el precepto que “tendrán los mismos derechos que los propietarios inafectables”.

Debemos entonces, primero, determinar cuales son los “propietarios inafectables”.

La fracción XIV del artículo 27 de la Constitución viene a resolver este problema al determinar que no se podrá afectar en ningún caso la pequeña propiedad agrícola o ganadera en explotación, y enseguida establece lo que debe entenderse como pequeña propiedad, como antes ya se indicó en el capítulo anterior, de manera que los propietarios inafectables son precisamente los que tienen el dominio sobre tierras que constituyen pequeña propiedad, ya sea agrícola o ganadera.

Ahora bien, qué derechos tienen estos propietarios? De acuerdo con el precepto Constitucional invocado, pueden promover el juicio de Amparo contra la privación o afectación agraria ilegales de sus tierras y aguas y, desde luego, es-

tán protegidos en tanto en cuanto se prohíbe a las Autoridades la afectación de sus propiedades, en cualquier caso; pero lo principal es que pueden disponer libremente de sus propiedades, enajenándolas si así conviene a sus intereses.

III.—El artículo que analizamos otorga los beneficios que consagra a los que posean tierras y aguas en cantidad no mayor del límite fijado para la propiedad inafectable, por lo que, con una interpretación gramatical, podría sostenerse que si se poseen tierras y aguas en cantidad mayor, no puede el poseedor adquirir ningún derecho.

Nosotros pensamos que ese poseedor sí adquiere derechos, pero sólomente en lo que se refiere a las tierras y aguas que se encuentran dentro del límite fijado para la propiedad inafectable y que, respecto del resto que posea, debe ser fraccionado en los términos a que se refiere la fracción XVII del artículo 27 de la Constitución y en su rebeldía, deberá expropiarse por el Gobierno, pero sin indemnización, ya que en tal caso se trata de bienes que no tienen dueño y deben considerarse como del dominio de la Nación.

IV.—El precepto que comentamos no establece la calidad de las tierras que pueden ser poseídas pero, siguiendo el espíritu de nuestra Carta Magna, así como el Título y Capítulo del Código Agrario en que se encuentra incluido, estimamos que sólo puede concederse el beneficio que otorga a poseedores de tierras y aguas que sean afectables por disposición legal, pero no a los que corresponden a núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal o que sean ejidales. Debe, para evitarse abusos, modificarse la redacción del precepto a fin de que una manera clara y terminante se establezca quienes y respecto de qué tierras pueden poseerlo, para que sean acreedores a los derechos que se les concede.

De acuerdo con nuestro entender, el precepto debería redactarse en la siguiente forma:

“Quienes, siendo campesinos, en nombre propio y en

concepto de propietario posean, de modo continuo, pacífico y público, tierras y aguas en cantidad no mayor del límite fijado para la propiedad inafectable, tendrán los mismos derechos que los propietarios inafectables, en cuanto a su posesión, siempre que la misma sea, cuando menos, cinco años anteriores a la fecha de publicación de la solicitud o del acuerdo que inicie un procedimiento agrario y no se trate de tierras ejidales o comunales”.

B.—ANÁLISIS COMPARATIVO CON LA INFORMACION DE DOMINIO.

Aparentemente, de la redacción del artículo 66 del Código Agrario, el mismo viene a establecer una prescripción positiva en favor del poseedor que reúna los requisitos que en el mismo se establecen. Sin embargo, creemos que no es así, porque de acuerdo con los antecedentes que señalamos que le dieron origen, los beneficios que otorga se concedieron única y exclusivamente con el fin de que, en tratándose de un caso de dotación de tierras ejidales, pudieran esos poseedores defender sus derechos ante las Autoridades respectivas, acreditando ante ellas la calidad de su posesión para el efecto de que, constatada y reuniendo los requisitos que requiere, ese poseedor fuese respetado y no se afectara su derecho; pero no como un medio para adquirir título formal de propiedad. Este título tendrá que obtenerlo a través del Procedimiento que señalen las Leyes comunes respectivas.

No obstante, es necesario proponer su reforma en los términos anotados, porque su redacción actual y el contenido del artículo 306 y el Reglamento para la tramitación de los expedientes de confirmación y titulación de bienes comunales, expedido por el Sr. Adolfo Ruíz Cortines, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 15 de Febrero de 1958, viene a crear confusiones en relación a su alcance y aplicación.

En efecto, el artículo 306, inicia el Título del Código Agrario denominado "Titulación y deslinde de bienes comunales" y establece que:

"El Departamento Agrario, de oficio o a petición de parte, iniciará los procedimientos para reconocer y titular correctamente los derechos sobre bienes comunales, cuando no haya conflicto de linderos, así como los que correspondan individualmente a los comuneros, teniendo en cuenta lo que se dispone en el artículo 66".

En cambio, el artículo 66 está colocado en el título denominado "Dotaciones de Tierras y Aguas" y en el Capítulo III relativo a los "Bienes afectables".

Consecuentemente, este precepto se refiere únicamente a los casos de dotaciones ejidales y no al caso de las confirmaciones. Creemos que el legislador debió, en el caso a que se refiere el artículo 306, remitirse al artículo 48 en lugar del 66, supuesto que el artículo 312 establece la suspensión del procedimiento de confirmación cuando surjan conflictos de límites con particulares, y la continuación en la vía de restitución, para que en esta forma fueran congruentes todas las disposiciones.

Ahora bien, el Reglamento mencionado vino a robustecer la confusión apuntada, pues en su artículo décimo cuarto, establece:

"Si dentro de las tierras comunales existen enclavadas porciones pertenecientes en lo particular a los comuneros, se hará la localización de ellas, consignándose los siguientes datos: superficie, calidad, uso a la que se destinan, si las explota directamente el propietario o no, el título u origen, señalando en especial si antiguamente formó parte de los terrenos comunales y si la comunidad acepta y respeta esa adjudicación individual. **Lo mismo se hará en caso de que existan enclavadas propiedades de individuos no comuneros.** La identificación de los terrenos enclavados que como propiedad reclamen comuneros o **particulares** se llevará a cabo

en idéntica forma y mediante los procedimientos que se señalan en el artículo noveno, respecto a la localización de los linderos de los terrenos comunales que se reclamen.

El artículo decimoquinto:

“En caso de que no surjan conflictos y sea procedente la titulación, se formulará el proyecto resolución presidencial confirmación en la que se señalará comprecisión:

“.....”

“4.—En su caso, las superficies que, por corresponder a propietarios particulares ajenos a la comunidad, no deben quedar incluidas en la confirmación”.

Artículo decimosexto: “Los propietarios o poseedores de pequeñas propiedades incluidas dentro del perímetro de terrenos comunales confirmados, tendrán derecho a pedir el reconocimiento de sus propiedades siempre que las resoluciones confirmatorias respectivas contengan alguno de los puntos resolutivos que en seguida se consignan:

I.—Las pequeñas propiedades particulares que pudieran encontrarse enclavadas dentro de los terrenos comunales que se confirman, quedarán excluidas de esta titulación si reúnen los requisitos establecidos por los artículos 66 y 306 del Código Agrario vigente, a cuyo efecto se dejan a salvo los derechos de esos poseedores.

II.—Todas las superficies de propiedad particular que quedaran incluidas dentro del perímetro de los terrenos que se confirman, no serán materia de confirmación en el presente caso.

El procedimiento que deberá seguirse para el reconocimiento de tales derechos particulares será el que señalan los artículos 9o. y 13 de este Reglamento, es decir, la investigación de la Delegación Agraria, la revisión de la Dirección de Tierras y Aguas y la opinión del Cuerpo Consultivo Agrario. Al otorgarse un reconocimiento deberá consignarse en

el plano de ejecución correspondiente la anotación de la pequeña propiedad particular reconocida conforme al dictámen del Cuerpo Consultivo Agrario”.

Transitorios:

“Artículo 30. Los particulares cuyos derechos se hayan dejado a salvo conforme a lo dispuesto por el artículo 16 deberán solicitar el reconocimiento de sus pequeñas propiedades, dentro del término de cinco años contados a partir de la fecha de publicación del presente reglamento”.

Como puede apreciarse, el Reglamento que nos ocupa, concede a los particulares la oportunidad de obtener el reconocimiento de sus pequeñas propiedades, con sólo reunir los requisitos establecidos por los artículos 66 y 306 citados, y quedan excluidas de la titulación o, en su caso, de la confirmación respectiva. Pero, más importante es el artículo 30., que dice: “La confirmación y titulación proceden cuando la comunidad o el comunero carezca de título de propiedad, siempre que posean a título de dueños, de buena fe y en forma pacífica, continua y pública”, de donde se desprende que el comunero puede obtener título de propiedad reuniendo los requisitos que se establecen de ser poseedor a título de dueño, de buena fé y que su posesión sea pacífica, continua y pública, estableciéndose aquí sí una verdadera prescripción positiva.

Por todo lo anterior, estimamos indispensable comparar el contenido del artículo 66 del Código Agrario con el estudio realizado sobre la Información de Dominio, a fin de establecer si se trata de una Institución similar o no a la que regula el artículo 3023 del Código Civil y si tienen aplicación o no los principios rectores de aquella para obtener la declaración que convierte en propietario al poseedor.

En el Capítulo VI definimos la Información de Dominio “COMO UNA AVERIGUACION QUE PRACTICA LA AUTORIDAD A INSTANCIA DE INTERESADO PARA

QUE ESTE JUSTIFIQUE CON TESTIGOS Y DOCUMENTOS, HECHOS, PARA QUE, PREVIA PUBLICIDAD Y SIN OPOSICION DE PARTE, SE DECLARE PROPIETARIO Y SIRVA DE TITULO QUE SE INSCRIBA EN FAVOR DE QUIEN LA PROMUEVE”.

Este concepto de la Información de Dominio es aplicable, a nuestro modo de ver, para obtener la declaración que la Institución que regula el artículo 66 del Código Agrario establece, ya que en el mismo se condiciona el que la Autoridad declare que un poseedor tiene los mismos derechos que los propietarios inafectables, a la demostración de hechos: que se ha poseído a nombre propio, con ciertas modalidades, tierras y aguas, lo mismo que sucede en la Institución que regula el artículo 3023 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en materia local y para toda la República en materia Federal.

Otra cosa son los requisitos que se exige demostrar en tratándose de una y otra Institución, por que, mientras que el Código Civil exige para obtener la declaración que el poseedor demuestre su calidad de poseedor con determinadas circunstancias, el Código Agrario lo hace sujetándola a otras, veamos:

Código Civil	Código Agrario
Posesión.	Posesión.
En concepto de propietario.	A título de dominio.
Pacífica.	Pacífica.
Continua.	Continua.
Pública.	Pública.
Buena-Mala fe.	No hace referencia a la buena o mala fe.

Como puede apreciarse, con distintos los requisitos

porque mientras en el Código Civil la posesión debe ser en concepto de propietario, en el Código Agrario debe ser a título de dominio; y en éste Código, aparentemente, no se toma en cuenta la buena o mala fe de la posesión, sino que en todos los casos se requieren cinco años para la adquisición de derechos.

Decimos aparentemente, porque, como lo establecimos en el capítulo V, al referirnos a las nociones de concepto de propietario y título de dueño, ambas son distintas. En cuanto a la noción de concepto de propietario nos remitimos al citado capítulo y, en cuanto a la noción de título de dueño, para establecerla, tenemos necesidad de recurrir al Código Civil de 1884, toda vez que nuestro vigente Código Sustantivo lo suprimió.

Conforme al Código de 1884, la posesión era la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre (Art. 822). El poseedor tiene en su favor la presunción de poseer por sí mismo (Art. 825). El que posee en nombre de otro no es poseedor en derecho (Art. 826). Es poseedor de buena fe el que tiene o fundadamente cree tener título bastante para transferir el dominio (Art. 830). El que posee a nombre de otro no puede adquirir por prescripción la cosa poseída, a no ser que legalmente se haya mudado la causa de la posesión (Art. 1070). La posesión necesaria para prescribir debe ser fundada en justo título, de buena fe, pacífica, continua y pública (Art. 1079). Se llama justo título el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio (Art. 1080). El que alega la prescripción debe probar la existencia del título en que funda su derecho (Art. 1081). Todos los bienes inmuebles se prescriben con buena fe en diez años y con mala fe en veinte (Art. 1086).

Así pues, conforme a la legislación anterior, era elemento esencial para la posesión, al igual que en el Código vigente, el poseer por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre, pero el que poseía en nombre de otro no era poseedor en de-

recho; es decir, el primero era poseedor en concepto de dueño, mientras que el segundo era poseedor en concepto precario. Asimismo era necesario fundar la posesión en justo título. El justo título y la buena fe no eran elementos esenciales para la prescripción, puesto que sin ellos, podía prescribirse de mala fe, pero el concepto de dueño si era necesario como elemento integrante de la posesión.

Consecuentemente, si se llama justo título el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio y es poseedor de buena fe el que tiene o fundadamente cree tener título bastante para transferir el dominio, es claro que, al establecer el artículo 66 del Código Agrario que la posesión apta para obtener los derechos que otorga, debe ser a título de dominio, requiere que la posesión se adquiera en virtud de un acto jurídico que transfiera el dominio sobre la cosa e, implícitamente, requiere la buena fe del poseedor, apartándose de los principios rectores que inspiraron el Código Civil.

Con lo anterior, viene a demostrarse en forma más clara que las tierras y aguas a que se refiere el artículo 66 del Código Agrario no pueden ser de las que tienen calidad de ejidales o comunales, porque, respecto de éstas, no es posible considerar que el titular esté en condiciones, legalmente, de transferir el dominio a otra persona puesto que no puede gravarlos, ni hacerlas objeto de contratos de aparcería, arrendamiento o cualquiera otro que implique la explotación indirecta o el empleo de trabajo asalariado; son inalienables e inembargables e intransmisibles y por tanto forman parte del dominio público de la Nación⁴⁻⁵.

(4) Artículo 138 del Código Agrario.

(5) Artículos 2o. fracción IV y 8o. de la Ley de Bienes Nacionales.

CAPITULO NOVENO

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL REGISTRO NACIONAL AGRARIO

- A.—Generalidades.
- B.—Efectos.
- C.—El tercero para efectos registrales.
- D.—Proposiciones.

A.—GENERALIDADES.

Las relaciones jurídicas de la propiedad inmobiliaria constituyen uno de los puntales de toda la organización social. De ahí la necesidad especial de que estos derechos se mantengan visibles y manifiestos, para lo cual sirve el Registro Público de la Propiedad. Todo derecho a un inmueble, desde la propiedad hasta una carga real, sólo puede ser constituido, extinguido, modificado o gravado con un nuevo derecho por medio de inscripción o cancelación en el Registro. Sin embargo, esta doctrina no es aplicable a los Países como el nuestro, en donde el Registro de la Propiedad tiene solamente una función especial en relación con los llamados terceros, pues la relación entre el transmitente y el adquirente vive fuera del Registro. Este está a la disposición de aquellos que quiera examinarlo. Goza de fe pública, de tal manera que aquel que fiándose del contenido del Registro adquiere derechos fidedignos a base de él, está protegido en estos derechos: publicidad de todas las operaciones concernientes a la propiedad del suelo. El principio de publicidad, el único que da una base sólida al crédito real, es la base del Derecho real con supremacía del sistema Romano Común, de acuerdo con el cual el que quiere adquirir un inmueble tiene que investigar los derechos de los que le han precedido en el inmueble, y aún así pueden surgir inconvenientes que no hubiere previsto¹.

(1) La H. Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido: "...pero los compradores no pueden conceptuarse como terceros de buena fe, si no

En cuanto al Registro Nacional Agrario, podemos decir que es una Institución que reúne las características esenciales del de la Propiedad, pero que está establecido para una finalidad más amplia, de acuerdo con la cual el Registro tiene efectos confirmatorios; es público en forma limitada, pues el acceso a la documentación que lo forma y el derecho de obtener copias certificadas de sus constancias, quedan reservados a quienes tengan derechos sobre los predios inscritos y a sus representantes².

Tiene efectos confirmatorios y no puramente declarativos, en virtud de que si bien es cierto que los títulos en que se hacen constar la propiedad de las tierras, bosques, pastos o aguas que se hayan adquirido por vía de restitución, dotación o ampliación de ejidos, por virtud de la creación de un nuevo centro de población o por deslinde de bienes comunales, los derechos a la unidad de dotación, la propiedad de las parcelas ejidales, los derechos sobre las aguas y el cambio o limitación de los derechos agrarios son válidos desde su expedición y la propiedad o, en su caso, los derechos respectivos nacen con la resolución o decreto correspondiente, también lo es que sólo mediante la inscripción en el Registro Agrario Nacional puede acreditarse la propiedad, los derechos y el cambio o limitaciones de los derechos agrarios,³ de donde resulta que la inscripción que se practica tiene efectos confirmatorios de los derechos o negocios jurídicos que se contienen en los títulos que se presentan al Registro, a diferencia de la inscripción declarativa, que es aquella cuya eficacia estriba únicamente en declarar la existencia,

ignoraron el vicio de origen del título de su enajenante, que también les es oponible; además, no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrales, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el Registro, no puede precaverse de una ulterior reclamación.—Sexta Epoca, Cuarta Parte Vol. VI, Pág. 143. A. D. 1936/56. Suc. de Carlos Guido.

(2) Artículo 337 del Código Agrario.

(3) Artículo 335 del Código Agrario.

transmisión, modificación o la extinción de un derecho, ya operada fuera del Registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al registro; y también de la inscripción constitutiva que no hace caso omiso del acuerdo de transferencia, de creación o extinción del derecho, sino que se exige como requisito inexcusable para que el derecho quede constituido, transferido, extinguido, etc.⁴; y distinto también de la inscripción sustantiva,⁵ que es la que surte todos sus efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia.

“Para modificar o rectificar las inscripciones del Registro Agrario Nacional, por error material o de concepto, se requerirá resolución presidencial que así lo ordene, o convenio expreso de las partes interesadas. Cuando alguna de las partes fuere un núcleo de población o individuo integrante de él, sólo surtirá efecto el convenio si lo aprueba el Presidente de la República, a propuesta del Departamento Agrario.—Los errores debidamente comprobados, cuya corrección no modifique sustancialmente el fondo de la inscripción, podrán corregirse por acuerdo del jefe del Departamento Agrario y bajo su estricta responsabilidad”. Artículo 340 del Código Agrario.

De este precepto se desprende claramente el sistema diverso que se adopta para el Registro Agrario Nacional: el acto o derecho no sólo nace con la voluntad de las partes, es necesaria resolución presidencial cuando una de éstas fuese un núcleo de población o individuo integrante de él, a propuesta del Departamento Agrario.

(4) Luis Carral y de Teresa.—Derecho Notarial y Derecho Registral.—Pág. 230. Editorial Libros de México, S. A.

(5) Consiste en un sistema de inmatriculación o sea el acceso al registro por primera vez, expidiéndose un título a nombre del Estado, irrevocable, que contiene datos descriptivos y los derechos del titular, y sirve de prueba y de soporte a la propiedad, así como para transmitir la propiedad de un inmueble, mediante un simple “memorandum” que es como un endoso, pudiendo ser subdividido en caso de enajenarse solo una porción de la finca. La fe pública registral actúa incrustada en el título.

Debe hacerse hincapié en que las disposiciones contenidas en el Código Agrario, especialmente en los artículos 57, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74 y 75, tienen gran trascendencia social y para los titulares de derechos inscritos en el Registro Público de la Propiedad ya que, a pesar de que aparentemente una persona que tiene un derecho real inscrito puede pensar que se encuentra protegida plenamente en el mismo y puede disponer libremente de él, no es así, ya que una transmisión de su propiedad, dividiéndola o fraccionándola, que llevara a cabo con posterioridad a la fecha de publicación de una solicitud de dotación o ampliación de ejidos o de la del acuerdo que inicie el procedimiento de oficio, no produciría ningún efecto legal y estaría obligada al saneamiento. Por otra parte, suponiendo que no hubiera realizado ninguna transmisión tampoco podrá hacerla hasta que se de posesión definitiva a los ejidatarios, por lo cual resultaría de gran utilidad que cualquier solicitud de dotación, ampliación, límites, etc., que en alguna forma pudiera colocar alguna propiedad en situación de ser afectada, esto es, que sus lideros sean tocados por un radio de 7 kilómetros a partir del lugar más densamente poblado de un núcleo de población solicitante, se inscriban en el Registro Público de la Propiedad, a fin de evitar sorpresas y fraudes en contra de adquirentes y posibles acreedores de buena fe, adicionándose al efecto los artículos 338 y 339 del Código Agrario.

B.—EFECTOS.

Es cierta nuestra afirmación, que aparece al principio de este capítulo, en el sentido de que en nuestro País solamente tiene una función especial respecto de los llamados terceros, el Registro Público de la Propiedad? Esto es, las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad, tienen efectos declarativos, constitutivos o sustantivos? Veamos:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 2014

del Código Civil, "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público". Del contenido de este precepto legal se infiere que es idónea la convención como un medio de adquirir la propiedad y que, si se trata de cosas ciertas y determinadas, se acepta la transferencia de la propiedad por el mero consentimiento entre las partes. En consecuencia, la carencia de inscripción en el registro, de una escritura en la que se haga constar la adquisición, transmisión, modificación, gravámen o extinción de la propiedad, la posesión o los demás derechos reales, en rigor y en estricto derecho, en nada afecta al derecho de propiedad del interesado ni al de sus causahabientes, ya que el perfeccionamiento del contrato no depende de que la operación se inscriba o haya dejado de inscribirse en el Registro Público, de donde resulta un sistema distinto al sustantivo y al constitutivo⁶ antes enunciados.

Al respecto, la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido en Jurisprudencia firme:

"REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL.—Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho.—Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. XV, Pág. 263. A. D. 3649/56.—Carlos Lagunas Govantes.—Vol. XV, Pág. 275. A. D. 103/57.—María Matamoros Vda. de So-

(6) Consiste en una declaración unilateral abstracta al registro, permitiendo que se afecte el derecho, sin hacer referencia al proceso causal y no es necesario que aparezca el consentimiento del favorecido o beneficiado por la inscripción, siendo ésta el último elemento constitutivo de cualquier modificación real por negocio jurídico.

ria.—Vol. XIX, Pág. 215 A. D. 6604/57. Simón A. García.—Vol. XLIII, Pág. 78 A. D. 5036/55.—Alejo Roberto Pérez.—Vol. XLV, Pág. 87. A. D. 5438/60.—Emilio Ortíz”.

Sin embargo, la duda surge en casos especiales, interesándonos concretamente aquellos en los que se inscribe en el Registro Público de la Propiedad una resolución pronunciada en diligencias de Información de Dominio, en la que se declara que el promovente se ha convertido en propietario de determinado inmueble por haberlo poseído con las circunstancias y por el tiempo establecidos en la Ley y, posteriormente, se realiza una transmisión de la misma propiedad mediante una compra-venta, inscribiéndose esta última en favor de un tercero de buena fe.

La H. Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que las resoluciones dictadas en jurisdicción voluntaria, son actos fuera de juicio y que no surten efectos en contra de terceros, precisamente por que éste no ha sido oído y las pruebas aportadas en esas diligencias no fueron recibidas con citación del interesado..

Pero si seguimos este criterio, y tomamos en cuenta lo dispuesto por los artículos 3006 y 3007 del Código Civil, llegamos a la conclusión de que en realidad en aquellos casos, la inscripción en el Registro Público tiene un carácter en principio sustantivo, luego constitutivo y finalmente declarativo y que, a la postre, si surten efectos plenos en contra de terceros porque de cualquiera forma, el que obtuvo el primer acceso al registro debe ser protegido, siguiendo los lineamientos de las doctrinas antes enunciadas, y con mucho mayor razón el que adquiere del declarado propietario en las diligencias respectivas, pues para este, óndudable-

(7) Tomo VII.—Pág. 1294.—Alvarez Hermina.—Tomo XV, Pág. 52.—C. de Rosás Viconte y Goags.—Tomo XXVI, pág. 1217 Serrano Méndez Rufino y Coags.—Tomo XXVI, Pág. 1794 Gómez Ochoa y Cía.—Tomo XXVI, Pág. 2177.—Comunidad de San Nicolás de Atongo y Cano e Isidoro.

mente que ya opera el principio registral de prioridad y buena fe contenido en el artículo 3007, por tratarse de un tercero para efectos registrales.

En lo que se refiere al Registro Agrario Nacional, ya antes indicamos que sus efectos son confirmatorios.

C.—EL TERCERO PARA EFECTOS REGISTRALES.

El Sr. Lic. Dn. Manuel Borja Soriano tiene elaborado un estudio al respecto en el que estima que, interpretando lógicamente el artículo 3003 del Código Civil, y se buscan los motivos y el fin del Registro Público, se ve que éste es una Institución que se ha establecido respondiendo a la necesidad de que, quienes traten de adquirir el dominio y otro derecho real, sobre un inmueble, pueden enterarse del estado jurídico de ese inmueble, pero que esa institución es ajena a los acreedores personales; se refiere a la exposición de motivos del Código Civil de 1870 que, en la parte referente al Registro Público, dice que este sistema ha sido adoptado a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles, estimando que en estas palabras se contiene una distinción importante, pues que cuando una persona celebra un contrato por el que adquiere el dominio u otro derecho real sobre cierto inmueble, el Registro Público hace seguro ese contrato, porque garantiza al contratante que, inscribiendo su derecho, éste no se afectará ni por traslaciones de dominio o constituciones de derechos reales que 6no estén registrados, ni por los mismos actos que se ejecutaren después. Cuando una persona, dice, celebra un contrato que sólo produce a su favor una obligación personal a cargo de su deudor, el Registro Público no hace seguro ese contrato (que no es susceptible de registro) porque no garantiza al contratante que su derecho no se afectará por las transmisiones de propiedad, ni por las constituciones de derechos reales efectuados o que efectuare el deudor respecto de sus inmuebles, ellos porque cuando el dador enaje-

na o grava sus bienes, sin fraude por supuesto, su conducta es lícita, el acto es oponible al acreedor; este no tiene sobre el patrimonio del deudor, sino un derecho vago y general que no impide el que sufra el efecto de todos los actos ejecutados de buena fe por el deudor; todas las variaciones que cambian la composición del patrimonio del deudor, se producen al mismo tiempo para el acreedor, lo que demuestra que los contratos a que se refiere la exposición de motivos son aquellos a los que puede hacer seguros, no a los que no puede dar seguridad, de donde resulta que, según la repetida exposición de motivos, el Registro Público, es para la protección de los derechos reales sobre inmuebles, no para los derechos personales. Por lo mismo, concluye, el fin de hacer menos probables las ocultaciones de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles, se refiere a la protección debida a quien trata de adquirir un derecho real sobre esos bienes y no a los acreedores personales o quirografarios que ningún derecho concreto pretenden adquirir sobre los bienes de su deudor, el cual dejan en libertad de disponer de su patrimonio, salvo el caso de fraude.

Sigue apoyando su tesis en lo dispuesto por el artículo 2993 del Código Civil en su fracción IX, estimando que su contenido es decisivo para demostrar que el concepto de tercero se refiere al titular de un derecho real o que es aquel que trata de adquirir un derecho real, que es el que racionalmente puede servir de cálculo la finca y sería una inmoralidad que el anterior comprador que no hubiere registrado su compra pudiera oponérsela, pues el acreedor quirografario, al conceder crédito a su deudor, no debe contar como seguridad de ser pagado con determinada finca; ya que deja en libertad a su deudor para enajenarla, sin que pueda quejarse por la enajenación, a no ser que esta fuera fraudulenta, caso que se rige por los preceptos relativos a la acción pauliana y no por la del Registro Público.

Afirma que los créditos posteriores a que se refiere la fracción IX del artículo 2993, son los contraídos con poste-

rioridad a la anotación del embargo y no los créditos posteriores en su registro.

Por último, estima que no obstante que el derecho del arrendatario no es derecho real, sin embargo, por su efecto parecido al de los derechos reales, cuando el contrato fuere por más de seis años o cuando hubiere anticipación de rentas por más de tres años, deberá inscribirse en el Registro Público y su inscripción se rige por las reglas establecidas para los derechos reales.

La H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido en diversas ejecutorias:

“REGISTRO PUBLICO, LA PREFERENCIA DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL, NO FAVORECE AL ACREEDOR QUIROGRAFARIO.—La validez y los efectos erga omnes de la compraventa no pueden quedar sujetos al requisito del Registro, porque éste carece de funciones constitutivas en nuestro derecho; y si bien es cierto que el artículo respectivo establece que los documentos que deben registrarse y no se registran sólo producirán efectos entre quienes lo otorguen, pero no podrán producir perjuicios contra tercero, tal precepto debe entenderse en el sentido de que la preferencia que la ley establece respecto de las inscripciones en el Registro Público, se refiere sólo a acreedores que tengan derechos de la misma naturaleza; y que no otorgando el secuestro un derecho real al ejecutante, no puede oponerse a quien invoca el dominio adquirido de manera 6indubitable con anterioridad al secuestro, y que por consiguiente la mencionada preferencia no favorece al simple acreedor quirografario.—Sexta Epoca, Cuarta Parte; Vol. XXII, Pág. 356. A. D. 3955/58 Andrés Becerril.—5 votos.—Vol. IX, Pág. 102, A. D. 2852/57 Francisco Cepeda Cruz.—Unanimidad de 4 votos. Vol. XV, 263. A. D. 3649/56.—Carlos Lagunas Govantes.—Unanimidad de 4 votos”.

“REGISTRO PUBLICO, LO QUE DEBEN ENTENDERSE POR TERCERO PARA LOS EFECTOS DEL.—

“Por llenar el Registro, como es sabido, una necesidad de publicidad de los actos que deben inscribirse...; además de que, para los efectos registrales la Suprema Corte de Justicia ha decidido que, por tercero, debe entenderse el titular de derechos reales inscritos, y que éste no haya intervenido en el acto que se omitió registrar.—Quinta Epoca: Tomo CXXXI, Pág. 170. A. D. 2139/59.—Josefina Manzar de Hamue.—Unanimidad de 4 votos”.

“TERCERO PARA EFECTOS REGISTRALES.—Tercero para los efectos registrales es el titular de derechos reales que estén también inscritos en el Registro de la Propiedad.—Quinta Epoca: Tomo CXXII, Pág. 513. A. D. 5770/55.—Cristina Arizmendi.—Mayoría de 3 votos”.

Posteriormente y aunque sólo por mayoría de votos, la misma Suprema Corte ha cambiado de criterio, estimando que un embargo no debe levantarse aunque el acreedor quirografario no tenía un derecho real, pues que el embargo registrado si le da desde ese momento un derecho real. Hubo una amplia discusión en la Corte acerca de la naturaleza jurídica del embargo; algunos Ministros opinaron que el embargo no es un derecho real, porque el embargante no tiene un poder jurídico directo e inmediato sobre la cosa, sino que ese poder lo ejerce a través de la autoridad judicial que es quien ordena la forma como se dispone de ella; otros Ministros, en cambio, opinaron lo contrario con el resultado de que, por mayoría de votos, a últimas fechas la Corte sostuvo que el embargo si debería respetarse, o sea, que el acreedor quirografario en el momento en que logra registrar su embargo, adquiere un derecho real y con ello, la calidad de tercero para los efectos registrales.

El Sr. Lic. Eduardo Baz, en una conferencia sustentada en el Aula “Jacinto Pallares” el día 23 de marzo de 1955 en los Cursos de Invierno organizados por la Facultad de Derecho, en relación al tema del tercero para efectos registrales, abordó principalmente dos puntos: Que se entiende por tercero para efectos registrales en la doctrina y en nues-

tra legislación; y de que manera resultan protegidos o afectados los terceros en esta misma materia.

Nos indica que el Derecho Español es la fuente primordial de nuestro Derecho Registral y que, según aquel, el llamado tercero adquirente es el destinatario de la protección de la fe pública registral y es también el que puede resultar afectado en razón del principio de publicidad.

Establece una distinción entre el tercero simple y el tercero adquirente, dice: "Tercero simple es el que por completo resulta extraño a una determinada relación jurídica; ni intervino en el acto en cuestión ni ha entrado en relación jurídica con las personas que si intervinieron en este acto. E cambio, el tercero adquirente es aquel que sin haber intervenido en un acto jurídico o contrato específicamente determinado, posteriormente entró en relación con alguno de los contratantes, pero entró en relación con él respecto de la misma cosa que fue materia del primer acto. En otras palabras, esa persona ha adquirido un derecho respecto del bien que fue materia de un acto en el que no intervino. Esto es lo que se entiende por tercero adquirente, y es justamente el tercero adquirente el que nos interesa para los efectos registrales".

El punto de vista del Lic. Baz, es que, no sólo a los titulares de derechos reales debe considerarse como terceros para efectos registrales, porque no es exacto que en el Registro Público de la Propiedad únicamente se inscriban los derechos reales; y hace hincapié en que el propio maestro Borja Soriano reconoce que debe dárseles la calidad de terceros a los arrendatarios en los casos en que el contrato de arrendamiento debe ser inscrito y, como éste, existen otros ejemplos, como el caso del embargo que, sea o no derecho real, tiene muchísimos puntos de semejanza con éste y se trata de un acto inscribible. Por tercero para efectos registrales opina que debe entenderse aquel que siendo extraño a la realización de un acto jurídico inscrito tiene algún derecho registrable, sea real o no, respecto de la cosa materia de aquel acto.

Ahora, por lo que se refiere a la forma en que resultan afectados o protegidos los terceros por el Registro Público de la Propiedad parte de la base que, resulta afectado por el principio de publicidad y resulta protegido por aplicación del principio de la fe pública registral y dice: "Pues bien, el aspecto donde se advierte con mayor claridad la forma como opera la protección que da al tercero la fe pública registral, es en la consecuencia de la inscripción de los actos nulos. Dice la ley expresamente que la inscripción en el Registro no convalida los actos que sean nulos con arreglo a las leyes. Es decir, en este precepto rechaza categóricamente el principio que da pleno valor, plena eficacia, a las inscripciones por sí mismos; o sea, se priva hasta este momento al Registro Público de la Propiedad, de efectos constitutivos. El acto que es nulo, sigue siendo nulo a pesar del Registro. Pero viene después el juego de los principios registrales en relación con los terceros. Un acto nulo por cualquier motivo logra ser inscrito, y el nuevo titular registral, el que aparece como dueño en el Registro, enajena el bien de referencia a un tercero que llena los cuatro requisitos expuestos hace un momento,⁸ a un tercero de buena fe. Cuales son las consecuencias que se producen en el momento en que ese tercero de buena fe registra su adquisición? El primer acto afectado de nulidad por algún motivo, sigue siendo nulo, pero, dice la Ley, los efectos de esa nulidad no pueden alcanzar al tercero de buena fe. En otras palabras, ese tercero de buena fe es mantenido en su adquisición".

Señala varios casos de suplantación de personas y de falsificación y plantea al conflicto que se presenta en esos casos entre el legítimo derecho del propietario de la cosa que tiene un título limpio y que, tomando todas las precauciones del caso, lo inscribió y, por otro lado, también el derecho respetabilísimo de los terceros de buena fe. Se refie-

(8) Haber procedido de buena fe, lo cual significa ignorar la existencia de posibles vicios o causas de nulidad del acto; adquirir a título oneroso; haber adquirido del titular registral; haber inscrito el tercero su acto de adquisición.

re al criterio sustentado por la Comisión Revisora de las Reformas al Código quienes sostienen que el perjuicio que sufre el tercero es económicamente equivalente al que sufre el dueño original de la cosa; y como la función del Registro Público es proteger a los terceros dado que si se acepta la tesis contraria no habría seguridad en las operaciones inmobiliarias sin lugar a duda debe el conflicto resolverse en beneficio del tercero. Independientemente de que con esto se dan al Registro Público de la Propiedad con demasiada amplitud, efectos constitutivos que no encajan en nuestro sistema jurídico y constitucional, dice el maestro Baz, estima que no hay razón alguna para preferir al tercero pues no es rigurosamente exacto que en el caso contrario sería derrumbar todo el sistema registral y que la protección al tercero no debe alcanzar casos extremos, casos delictuosos como los de falsificación y suplantación a que se refiere.

Nosotros estamos completamente de acuerdo con el criterio sustentado por el Sr. Lic. Baz, porque consideramos que todos sus argumentos son válidos y acordes a nuestra legislación civil y sólo agregamos que, en el caso del embargo, que es la figura en relación a la que se ha planteado más frecuentemente el problema del tercero para efectos registrales, aún cuando el derecho que tiene el acreedor quirografario no es real, en el momento en que se inscribe en el registro legitima a ese acreedor como tercero para efectos registrales, no en función ni por la calidad del derecho del que es titular, sino de la Potestad Jurisdiccional que sobre el bien embargado ejerce la Autoridad, supues que ésta, al hacer la traba correspondiente, y mandarla inscribir sustrae el bien, en el momento de la inscripción, del dominio del propietario y lo sujeta a las resultas de ljuicio y, llegado el caso, lo remata y con el producto de la subasta paga a ese acreedor quirografario su crédito, preferentemente a otros acreedores, aunque se trate de acreedores hipotecarios que tengan constituida su garantía con anterioridad pero no inscrita, porque, precisamente, si el embargante tiene la

calidad de tercero, no la causa perjuicio la hipoteca constituida por no estar inscrita.

Por último, por lo que toca a los casos que señala el Lic. Baz de falsificación y suplantación, creemos que la solución al problema que plantea debe encontrarse en lo dispuesto por los artículos 1794, 1795, 1803, 2224, del Código Civil, en otras palabras, que tratándose en el caso de un acto inexistente por la falta de consentimiento del titular del derecho inscrito y que el acto falsificado o suplantado no puede producir efecto legal alguno respecto del titular afectado, no le perjudica. Sin embargo, como el artículo 2242 del Código Sustantivo, establece que debe observarse lo dispuesto para los terceros adquirentes de buena fe, la reclamación correspondiente deberá realizarse a través del juicio de Amparo y no ante las Autoridades Comunes, haciendo valer la violación a las garantías Constitucionales consagradas en el artículo 14 de la Constitución, debiendo la Autoridad Federal reconocer la inexistencia del acto y privarlo de efectos jurídicos.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

- 1.—La propiedad es un derecho de carácter ordinario, no privilegiado; subordinado y sometido a la Ley, que puede regularle, limitándole en su contenido y extensión, se halla afecto a fines sociales que deben anteponerse a los individuales; mereciendo consideración especial la propiedad de la tierra, dando lugar a un derecho peculiar que pudiera llamarse inmobiliario.
- 2.—El concepto de propiedad ha evolucionado, y de acuerdo con la concepción de éste derecho como función social, debe entenderse que es absoluto en tanto que es oponible a todo el mundo; exclusivo aún cuando en casos excepcionales se permite, limitando la facultad, que un extraño se sirva de la propiedad ajena, siempre que no cause daño o lo repare; perpetuo, pero sujeto a la condición de que el propietario realice actos que impidan su desposesión de la cosa y evite la prescripción positiva.
- 3.—Concepto de propietario y título de dueño son nociones distintas.
- 4.—La posesión apta para la prescripción debe ser, por regla general, en concepto de propietario, y sólo por excepción a título de dueño.
- 5.—La “Información de Dominio” es una especie de la “Información Ad-Perpetuum”, aunque con modalidades y finalidades especiales y propias.

- 6.—El artículo 122 reformado del Código de Procedimientos Civiles es Anticonstitucional por modificar, ampliándolo, el artículo 3023 del Código Civil.
- 7.—El derecho de Propiedad Privada debe realizar a la vez dos funciones: la satisfacción de las necesidades personales y de familia del dueño; y el bien común.
- 8.—El límite de la concentración de tierras, se halla en la familia, en lo que puede llamarse la propiedad familiar máxima.
- 9.—El artículo 66 del Código Agrario debe interpretarse en el sentido de que el beneficio que otorga no se refiere a poseedores de tierras ejidales o que correspondan a núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal.
- 10.—El artículo 66 del Código Agrario establece una protección en favor de las personas a que el mismo se refiere, sólo en lo que se refiere a su posesión, pero no les otorga título formal de propiedad.
- 11.—La “Información de Dominio” es adecuada para obtener la declaración que establece la Institución del artículo 66 del Código Agrario.
- 12.—La posesión que regula el artículo 66 del Código Agrario, debe ser en concepto de propietario y no a título de dueño.
- 13.—Los efectos de las inscripciones en el Registro Agrario Nacional, son confirmatorios.
- 14.—La inscripción de la declaración que se hace en la “Información de Dominio” en materia común, tiene un carácter en principio sustantivo, luego constitutivo y finalmente declarativo.
- 15.—Tercero, para efectos registrales, es aquel que siendo extraño a la realización de un acto jurídico inscrito, tiene algún derecho registrable, sea real o no, respecto de la cosa materia de aquel acto.

BIBLIOGRAFIA

LEMUS GARCIA RAUL LIC.—Derecho Romano (Personas-bienes-sucesiones).

PETIT EUGENE.—Tratado elemental de Derecho Romano.

AGUILAR CARVAJAL LEOPOLDO.—Segundo Curso de Derecho Civil, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones.

MENDIETA Y NUÑEZ LUCIO DR.—“El Problema Agrario de México”.

KELSEN HANS.—Teoría General del Derecho y del Estado.

RADBRUCH GUSTAVO.—Introducción a la Filosofía del Derecho.

VINOGRADOFF PAUL SIR.—Introducción al Derecho.

GARCIA MAYNES EDUARDO.—Introducción al Estudio del Derecho.

PLANIOL Y RIPERT.—Tratado de Derecho Civil Francés. T. III.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL.—Apuntes.

SEPULVEDA CESAR.—Derecho Internacional Público.

DE BALTEL E.—Derecho de gentes o principios de la Ley Natural.

PALLARES EDUARDO.—Direccionario de Derecho Procesal.

CARRAL Y DE TERESA LUIS.—Derecho Notarial y Derecho Registral.

BORJA SORIANO MANUEL LIC.—El Tercero para efectos registrales.—Conferencia.

BAZ EDUARDO LIC.—El Tercero para efectos registrales. Conferencia.

Constitución Política Mexicana.

Ley de Bienes Nacionales.

Apéndice al Semanario Judicial de la Federación.—Jurisprudencia de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación de los fallos pronunciados en los años de 1917 a 1965. Cuarta Parte.—Tercera Sala.

Código Agrario de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil de 1928.

Código Civil de 1884.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales.

Código Federal de Procedimientos Civiles.

Ley de Amparo.

INDICE

PROLOGO

CAPITULO I

Pág.

LA PROPIEDAD EN FORMA. 21

A.—Generalidades.

B.—Origen y desarrollo de la propiedad inmueble.

C.—Modos de adquirir la propiedad:

Per universitatem.—*a título particular.*—Derecho Civil (la *mancipatio*, la *injure cessio*, la *lex*). Derecho Natural (*ocupatio*, *traditio*, *otras causas*).—La *proscriptio longi temporis*.

D.—La extinción de la propiedad.

E.—La posesión: a) concepto, b) elementos, c) adquisición y pérdida de la posesión.

CAPITULO II

EVOLUCION DEL CONCEPTO DE PROPIEDAD EN DERECHO CIVIL. 39

A.—Código de Napoleón.

B.—Legislación Española.

C.—Código Civil de 1870.

D.—Código Civil de 1884.

E.—Código Civil de 1932.

CAPITULO III

EL DERECHO REAL DE PROPIEDAD. 51

A.—Generalidades.

B.—Características.

CAPITULO IV

MODOS ORIGINARIOS Y DERIVADOS PARA ADQUIRIR
LA PROPIEDAD. 61

A.—Ocupación.

B.—Accesión.

a) Contrato.

b) Ley.

c) Prescripción.

d) Adjudicación.

e) Herencia.

CAPITULO V

LA PRESCRIPCION. 69

A.—Prescripción positiva.

B.—Prescripción negativa.

CAPITULO VI

LA INFORMACION DE DOMINIO COMO MEDIO DE AD-
QUIRIR LA PROPIEDAD Y LA INFORMACION AD-
PERPETUAM. 83

- A.—Naturaleza Jurídica.
- B.—Elementos.
- C.—Análisis.

CAPITULO VII

ESTUDIO SOBRE LA PROPIEDAD EN MATERIA AGRARIA.	93
---	----

- A.—El artículo 27 Constitucional.
- B.—Ley de Bienes Nacionales.
- C.—La pequeña propiedad.
- D.—La propiedad ejidal.
- E.—La propiedad comunal.
- F.—Análisis y características.

CAPTULO VIII

ESTUDIO Y ANALISIS DEL ARTICULO 66 DEL CODIGO AGRARIO COMO MEDIO DE ADQUIRIR LA PEQUEÑA PROPIEDAD.	111
---	-----

- A.—Generalidades.
- B.—Análisis comparativo con la Información de Dominio.

CAPITULO IX

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL REGISTRO NACIONAL AGRARIO.	123
--	-----

- A.—Generalidades.
- B.—Efectos.
- C.—El tercero para efectos registrales.
- D.—Proposiciones.

CONCLUSIONES	141
--------------------	-----

BIBLIOGRAFIA	145
--------------------	-----