

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**  
**FACULTAD DE DERECHO**

**Función y Evolución de la  
Propiedad desde el Punto  
de Vista Social**

**T E S I S**

Que para su examen profesional de  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
presenta al H. Jurado

**MISAEI SARABIA MARTINEZ**

Tesis revisada y aprobada por la Doctora en Derecho  
Bertha Beatriz Martínez Garza

●  
**MEXICO**  
**1 9 7 1**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

*Con respeto, gratitud y cariño a mis PADRES:*

**NABOR SARABIA MOYA**

**y**

**DOMITILA MARTINEZ DE SARABIA**

*A mis HERMANOS:*

*JULIA SARABIA MARTINEZ*

*HUMBERTO SARABIA MARTINEZ*

*EVA SARABIA MARTINEZ*

*ABEL SARABIA MARTINEZ*

*NOEL SARABIA MARTINEZ*

*OLGA SARABIA MARTINEZ*

*JOEL SARABIA MARTINEZ*

*MARISELA SARABIA MARTINEZ*

*GUSTAVO SARABIA MARTINEZ*

*JAVIER SARABIA MARTINEZ*

*A todos y cada uno de mis MAESTROS que contribuyeron en mi formación profesional.*

*A todos los que de algún modo hicieron sentirme apoyado por su amistad, aprecio y cariño el profesionista amigo y muy en especial a:*

*SRITA. MARTHA VAZQUEZ SAADE*

*LIC. DRA. BERTHA BEATRIZ MARTINEZ GARZA*

*SRITA. CELESTE GARZA PEREZ*

*SRA. BERTHA GARZA PEREZ*

*SRITA. ESPERANZA GARZA PEREZ*

*LIC. IGNACIO OVALLE FERNANDEZ*

*LIC. CARLOS JONGUITUD BARRIOS*

*SR. PROFR. ADAN SAMBRANO SANCHEZ*

*Honorable Jurado:*

*Al presentar este trabajo a su muy digna consideración, no lo hago solamente con la intención de dar cumplimiento a la formalidad requisito fundamental para obtener el título preciado de Licenciado en Derecho, sino lo hago también, impulsado por la satisfacción propia del que por primera vez presenta un trabajo de esta índole a tan distinguidos Maestros; alentado también por las nuevas doctrinas Filosóficas que la dinámica ciencia Jurídica señala al Derecho de Propiedad, también debo reconocer que no estoy aportando nada nuevo; y únicamente repito lo que hace muchos años han analizado y escrito hombres que se han preocupado por el bienestar general humano, y el deseo de que algún día se actualicen nuestras Instituciones Jurídicas y Sociales.*

## PROLOGO

*De acuerdo con los hechos históricos que tengo asentados más adelante en este trabajo y por las disposiciones legales que siguiendo un orden cronológico he citado, puede verse la evolución progresiva que ha ido conquistando la propiedad privada individual, desde los tiempos en que la historia ha podido recoger tan preciosos datos hasta nuestros días.*

*La propiedad ha sufrido grandes modificaciones en todo tiempo, y principalmente a raíz de un movimiento revolucionario, dando lugar a que se consignan principios en las legislaciones agrarias.*

*Las teorías socialistas que día a día cunden entre la masa popular cambiando en su evolución al mundo económico y social, han dirigido sus miradas sobre la cuestión agraria; pero como la inmensa mayoría de adictos al socialismo son gente poco culta y que carecen de directores de prestigio personal y social que los guíen por el recto sendero del progreso, esperan la revolución como una sacudida indispensable para cambiar el orden actual por el nuevo orden de cosas. No todos, sin embargo. Los socialistas de la primera mitad del siglo XIX hacían llamamiento a la unión de clases, a la fraternidad, al interés mejor comprendido de las clases poseedoras. Más a partir de 1848 y bajo la influencia marxista, el socialismo ha tomado un carácter netamente obrero, y, como tal, en oposición con la clase acomodada. Desde aquel momento surgió la LUCHA DEL OBRERO CONTRA EL CAPITAL que se ha ido robusteciendo cada día causando los más grandes estragos a la sociedad y al progreso económico de los pueblos, amenazando alcanzar proporciones formidables para llevar a cabo la obra destructora que persigue, favorecidos por la tolerancia y el apoyo que los Gobiernos les prestan. Sin embargo, la lucha del obrero contra el capital que siguen como lema los socialistas, no implica necesariamente la revolución violenta; pero muchos son aún los que creen que el mundo económico actual no podrá cambiar sino por un GOLPE DE FUERZA DE LA MASA OBRERA. Esta tesis "Catastrófica", como se ha llamado, fue preconizada primeramente en Francia y después en otras muchas Naciones por el partido SINDICALISTA, el cual espera su realización por medio de la huelga general.*

*La transición que deberá efectuarse, esto es, el paso de la grande a la pequeña propiedad agrícola para evitar que sobrevengan trastornos económicos que traerían consigo muchas dificultades, haciendo sufrir a todas las clases sociales, debe ser lenta, como lento ha sido, por su propia naturaleza, el desarrollo de la agricultura en todas partes del mundo.*

*Diremos con los evolucionistas, que todo proceso evolutivo no se efectúa por el paso brusco de uno a otro estado, aunque algunos pretenden demostrar lo contrario poniendo como ejemplo la crisálida que para convertirse en mariposa necesita romper su capullo. No, para que se efectúe ese proceso evolutivo es preciso el paso lento de un estado a otro y basta observar el ejemplo anterior para quedar convencidos del error en que incurren los que opinan de tal modo, pues la crisálida para convertirse en mariposa, no necesita forzosamente el capullo ni mucho menos el romperlo, porque en este orden de insectos hay especies que verifican la metamorfosis sin necesidad del capullo, y las que lo constituyen, quedan convertidas en mariposas tan pronto como se verifica aquella.*

*El problema de la tierra, es en verdad, y ha sido el problema vital. Todas las sociedades en su formación han empezado por la distribución de la tierra. Las leyes agrarias han sido las primeras leyes de los pueblos nacientes. El primer objeto de estas leyes fue señalar a cada ciudadano una porción igual de terreno; y el segundo procurar que esta distribución recibiese la menor alteración posible. Estos principios están consagrados en las leyes agrarias de Moisés y en la de los Atenienses.*

*Según Tácito, los germanos llegaron a distribuir las grandes propiedades para multiplicar el número de los pequeños propietarios. La Nación, que era la única propietaria perpetua de estas tierras, las distribuía todos los años a los padres de familia. Entre los irlandeses, luego que moría un padre de una familia, el jefe de la tribu dividía todos los bienes de nuevo, entre todas las familias de la misma.*

*Las teorías económicas están de acuerdo en que debe realizarse el aprovechamiento de todas las tierras, como lo demuestra la historia de la evolución agrícola, la reducción progresiva de las superficies explotadas: un pueblo pasa por las fases sucesivas de la vida de cazador a la vida pastoril, y de ésta a la vida agrícola, y en el periodo agrícola mismo, se pasa del cultivo extensivo al intensivo y del agrícola propiamente dicho al cultivo de huerta. Cuando se ha pasado por todas estas fases, podremos decir como dicen los chinos: "La tierra que hemos habitado está empleada en proveer a nuestra subsistencia: nosotros no dividimos con las fieras sus preciosos productos; el arroz que es nuestro primer alimento, cubre toda la superficie de nuestro vasto territorio; las aguas de los*

ríos son las llanuras en que, cuando podemos, levantamos nuestras movibles cosas; en ellas hemos construido nuestras flotantes aldeas por no defraudar el cultivo de aquella porción de tierra que ocuparían las habitaciones; los árboles que en otras partes se amontonan unos sobre otros, y cubren los terrenos más fértiles, los distribuimos nosotros con sabia economía en los parajes en los cuales no se podría sacar otro fruto; la tierra que en otros países se deja ociosa, la obligamos nosotros con nuestros vigorosos esfuerzos a que nos dé sus dones tres veces al año; en una palabra, la generosidad de la Naturaleza es proporcionada a la multitud de brazos que empleamos en socorrerla”.

Este ejemplo nos demuestra la necesidad de una INSTRUCCION AGRICOLA, del empleo de capitales para mejorar la condición de la tierra a fin de sustituir los brazos que faltan por medio de maquinaria destinada a ese objeto y así podría conseguirse el mayor rendimiento posible de la tierra que nos proporciona pródigamente la naturaleza.

La solución que se le quiere dar al problema agrario, puede semejarse a los cataclismos geológicos, que bruscamente, destruyen el paralelismo y la solución de continuidad de las capas terrestres, que ha sido el resultado lento de millares de años. Esto es nada menos el ciego reparto que proclaman nuestros agraristas y que no puede ser la clave del porvenir económico. Hacer lo que hoy se hace, destruir las grandes haciendas entregándolas al apetito momentáneo de grupos heterogéneos, de poseedores nómadas, manejados siempre por un cacique o agitador que, como sus subordinados, carece de sentimientos elevados, de moralidad y de aspiraciones hacia la paz, digna de un pueblo culto, es sólo entregar las tierras y las cosechas a una calamidad semejante a la langosta que todo lo extermina.

Si los principios revolucionarios se quieren llevar hasta el campo donde se resuelven estos problemas, no se comienza por fijar impuestos onerosos, ni atacando los derechos legítimamente adquiridos y benéficos para la Nación, como se procede para derrocar a un Gobierno o para tomar una plaza, porque entonces debemos esperar una conmoción en los intereses del capital, sin el que nada pueden hacer ni la tierra ni el trabajo, y si nos conducirá a la miseria y a la anarquía.

Si la única agricultura posible hasta la fecha ha sido la agricultura extensiva de nuestras grandes haciendas, si esa es la que principalmente nos mantiene y si ella no es causa sino efecto de las causas de que no tengamos pequeña propiedad no debemos matarla todavía porque mataríamos LA GALLINA DE LOS HUEVOS DE ORO.

La tierra tiene que salir de manos de los ricos, y para que esto suceda no

*debe destruirse la única agricultura que tenemos, que es sin duda la base fundamental para el bienestar humano.*

*Por fortuna, debemos esperar días mejores. Vendrá la calma, surgirán hombres que con trabajo y justas aspiraciones logren, en poco tiempo relativamente, la reconstrucción de todo lo que la guerra ha destruido; curará las innumerables llagas que tenemos, y, entonces, florecerá la agricultura que hoy se encuentra en estado agónico y vendrá entonces el bienestar social.*

CAPITULO I  
"GENERALIDADES"

## A) ETIMOLOGÍA Y DIVERSAS ACEPCIONES DE LA PALABRA PROPIEDAD:

*Etimología.* La palabra Propiedad procede de la latina "Propietas", que a su vez se deriva de "Propium", que significa lo que pertenece a una persona o es propio de ella; pero si ahondamos un poco más nuestro estudio encontramos que ésta es derivada a su vez de la voz, también latina "Prope", que quiere decir "cerca" denotando cierta unión o adherencia, no en el sentido físico, sino en el moral de las cosas con respecto a una persona. Esta unión meramente moral, supone dos cualidades: Primera, exclusividad; y segunda, la relación de inferior a superior. Lo primero porque una cosa que está unida a una persona, no puede estar unida a otra, y lo segundo porque es la relación en que se encuentra lo unido con el sujeto en quien radica. Ahora bien, la Etimología, nos indica que la propiedad es la relación en que se encuentran las cosas con respecto a las personas, consistente dicha relación en la unión Moral de las primeras con las segundas.

En el sentido vulgar, Propiedad quiere decir. La cosa o conjunto de cosas que pertenecen a un individuo.

En el sentido jurídico Propiedad significa un derecho que puede ser considerado objetivo o subjetivamente.

Si consideramos ese derecho desde el punto de vista objetivo, es el conjunto de disposiciones que regulan el derecho de propiedad, indicándonos cómo se adquiere, se pierde o sufre alguna desmembración. Ahora bien, si lo consideramos desde el punto de vista subjetivo vemos que este derecho tiene dos acepciones a saber: DERECHO DE PROPIEDAD y DERECHO A LA PROPIEDAD.

Consiste el primero en la facultad innata que tenemos de aprovecharnos de las utilidades propias de las cosas, el segundo no es sino la actuación del derecho a la propiedad, es decir, el esfuerzo que desarrollamos para aprovecharnos de las utilidades propias de las cosas.

## B) ORIGEN DE LA PROPIEDAD

En los primeros tiempos de la humanidad el instinto inducía a los hombres a buscar en común los medios necesarios a la satisfacción de sus necesidades. La idea de una propiedad individual no podía brotar de la conciencia, cuando la espontaneidad de acción era demasiado débil para engendrar el sentimiento de la individualidad personal. La comunidad indivisa de los bienes, fundada tal vez en un pensamiento religioso, debió ser la ley de esta primera edad del mundo, cuya existencia confirman los principios filosóficos y las señales que se encuentran en los monumentos más antiguos de la historia.

Las investigaciones acerca del origen de la propiedad, se esfuman en la obscuridad del pasado; con certeza incontrovertible no se ha podido determinar cómo surgió, qué hecho ocasionó su origen y cuál fue su justificación. Si acaso, las primeras nociones de la misma nos relatan, cómo fue la propiedad en común de las incipientes organizaciones sociales. Se dice que en el siglo II antes de Cristo, en Palestina, apareció una secta de intelectuales, conocidos como los Eseos, que quiere decir justos. Estos implantaron el comunismo en su vida práctica, pues consideraban la comunidad de bienes como el símbolo de la virtud, Filón, contemporáneo de los justos, nos cuenta la vida de los Eseos y nos explica: "Que los miembros de esta secta eran libres y trabajaban unos para otros. Siempre rechazaron la idea de dominación, por considerarla contra la igualdad y contra la naturaleza. Consagraban tres principios morales supremos: el amor da Dios, el amor a la virtud y el amor a la humanidad. Este último principio se realizaba por medio de la benevolencia, la equidad, y sobre todo la comunidad de bienes".<sup>1</sup>

Otro intelectual de aquellos tiempos, Josefo, que considera-

---

1. FILON. Citado por la Enciclopedia Práctica Jackson, Tomo V. Pág. 49.

ba a Caín como el fundador de la propiedad privada del suelo, pues además fue el primero que edificó una ciudad, decía que los Eseos. . . "Despreciaban la riqueza y llevaban una vida en común que impone admiración. No se halla entre ellos nadie que quiera elevarse por encima de los demás a causa de sus riquezas. Porque es una ley que quienes entran en la secta deben entregar sus bienes a la colectividad. De ahí que no existan entre ellos la miseria, ni el lujo, ni la abundancia, precisamente por estar en común con los bienes de todos y por pertenecerles todo en común como hermanos. Su único fin era el bienestar de la colectividad. . .".<sup>2</sup>

Cristo que indudablemente en el lapso de su vida que comprende de los doce a los treinta años, conoció a los Eseos, con quienes debe haberse identificado plenamente, propagó su doctrina de amor a la humanidad, la cual puede resumirse en lo siguiente: <sup>3</sup> "Si quieres ser perfecto ve, vende cuanto posees y dalo a los pobres, y tendrás un tesoro en el Cielo; y vuelto acá sígueme. . .". Luego añadió a los que les rodeaban. . . <sup>4</sup> "En verdad os digo que un rico difícilmente entrará en el reino de los cielos. De nuevo os digo: Más fácil es pasar un camello por el ojo de una aguja que entrar un rico en el reino de los cielos. . .". San Mateo; San Marcos; San Lucas.

Así, este criterio respecto a la idea de propiedad duró algún tiempo. Los hechos de los Apóstoles nos describe el pensamiento y los sentimientos de los primeros cristianos; y todos los que habían abrazado la fe vivían unidos y tenían todas las cosas en común; y vendían las posesiones y los bienes, y las repartían entre todos, según que cada cual tenía necesidad. . .". La multitud de los que creyeron tenían un solo corazón y una sola alma, y ninguno decía ser propia suya cosa alguna de las que poseía, sino que para ellos todo era común.

Clemente de Alejandría también se ceñía estrictamente a las ideas comunales primitivas cuando manifestaba que. . . "Todas las cosas son comunes. No existen para ser adquiridas única-

---

2. LA BIBLIA.

3. SAN MATEO. Cap. XIX, 21 y 25. Pág. 26. SAN MARCOS. Cap. X, 21 y 22. Pág. 53. SAN LUCAS. Cap. XVIII, 23. Pág. 91. De la Biblia.

4. LOS HECHOS. Cap. II, 44 y 45. Pág. 134. Cap. IV, 32 y 34. Pág. 136 de la Biblia.

mente por los ricos, de ahí que, no convenga a los humildes, ni a la sociedad, este argumento: Si todo lo tengo en abundancia, por qué no he de disfrutarlo, Dios nos ha dejado en libertad de disfrutar los bienes de la tierra, pero sólo en la medida necesaria y ha ordenado que tal disfrute sea común".<sup>5</sup>

San Ambrosio concluía que, era la naturaleza la que había creado el derecho a disfrutar de todo en común, y que... "La violencia es la que ha engendrado el derecho a la propiedad privada".<sup>6</sup>

San Agustín, al referirse a la propiedad decía: "... No por virtud del derecho divino, sino por virtud del derecho de guerra, puede alguien decir: Esta es mi casa, ésta es mi villa, este servidor es mío".<sup>7</sup>

Lo expuesto ilustra el criterio que sostuvo el cristianismo primitivo en relación con la idea de propiedad. Eseos-Cristo Cristianismo primitivo, son una secuencia ejemplar de lo que es la vida en común en plenitud de armonía. Ese ideal cada vez más lejano en el absurdo mundo en que vivimos, no es más que un sueño. El egoísmo humano, la división de las clases sociales y el insaciable afán de enriquecerse a costa de quien sea, y por los medios que sean, constituye los cimientos y bases fundamentales sobre los que descansan en la actualidad el derecho de propiedad.

Posteriormente, los hombres penetrados de sus ideas y sentimientos comenzaron a distinguir el derecho de propiedad estableciendo la diferencia entre la tierra que cultivan y las vecinas que no tuvieron que utilizar. Las nociones del uso y disfrute se transformaron en la idea más concreta de propiedad cuando las familias o tribus empezaban a fijarse en el suelo cultivado, abandonando la vida nómada y pidiendo a la tierra mediante el trabajo agrícola los medios de subsistencia que les proporcionaba su superficie. Pero aunque la idea de propiedad se desenvolvía por este trabajo de apropiación de la tierra, la idea de una propiedad individual debió ser durante mucho tiempo extraña a la

---

5. CLEMENTE DE ALEJANDRIA. "*Stromata*". París 195. Pág. 112.

6. SAN AMBROSIO. Obispo de Milán. Citado por la Enciclopedia Práctica Jackson. Pág. 48.

7. AURELIO AGUSTIN. "*De Vitae Dei Libri*". XXII, París 1853. Pág. 66.

mente. Cada cual se consideraba miembro de una familia y de una tribu, y como el trabajo se hacía en común, los productos eran distribuidos por la familia o la tribu.

La fascinante imaginación, la terrible ironía y la elegante poesía de Anatole France relata en su novela "LA ISLA DE LOS PINGÜINOS" cómo surge el amojonamiento de los campos y el origen de la propiedad, y en forma inusitada y singular, cuenta que habiéndose transformado (recientemente) en hombres los pingüinos de una isla (los) observaban el santo varón Mael y el monje Bulloch, dos de los principales personajes de la novela. . . "Pero una mañana de Otoño mientras el bienaventurado Mael, paseaba por la orilla del Glange, acompañando por un monje de Ivern, llamado Bulloch, vio pasar un tropel de hombres hurraños cargados de piedras y escuchó gritos y lamentos que desde el fondo del valle, turbaron el cielo tranquilo. Entonces dijo a Bulloch:

—Observo con tristeza, hijo mío, que los habitantes de esta isla, desde que se han transformado en hombres obran con menos prudencia que antes, cuando pertenecían al reino de las aves, sólo se querellaban en la época del celo y en la actualidad disputan a todas horas, en Invierno como en Verano. ¡Cuántos de ellos han perdido la tranquila majestad que generalizada en la asamblea de los pingüinos, la hizo semejante al senado de una próspera República!

—Mira hijo, hacia el Surella, precisamente en el fresco valle hay docenas de hombres pingüinos ocupados en reventarse los unos a los otros con palos y con azadones, que debieran solamente aplicar a los trabajos del campo. Más crueles aún, que los hombres, las mujeres desgarran con sus uñas el rostro de sus enemigos. . . ¿Sabes por qué se destrozan?

—Lo hacen por espíritu de asociación, padre mío; y para asegurar el porvenir, respondió Bulloch.

—El hombre es por esencia, previsor y sociable; tal es su carácter. No puede vivir sin una segura apropiación de las cosas. Estos pingüinos que veis venerable maestro, se apropian las tierras.

—¿No podrían apropiárselas menos violentamente? —preguntó el anciano, mientras pelean se cruzan entre todos pala-

bras que no entiendo, pero que... a juzgar por el tono con que las pronuncian, parecen insultantes y amenazadoras.

—Y se acusan recíprocamente de robo y de usurpación —respondió Bulloch—, tal es el sentido general de sus discursos.

En aquel momento el santo Varón Mael cruzó las manos y lanzó un profundo suspiro.

—¿No veis hijo mío, aquél, que furioso arranca con los dientes, la nariz de su adversario, y ese otro que aplasta la cabeza de una mujer con piedra enorme?

—Los veo —respondió Bulloch—. Ahora crean el derecho y fundan la propiedad, establecen los llamados principios de la civilización, las bases sociales y los cimientos del Estado.

—¿Cómo es posible? —preguntó el anciano Mael.

—Amojonan los campos. Este es el origen de toda organización social, vuestros pingüinos, venerable maestro, realizan augustas funciones. Su obra será consagrada por los legisladores, protegida y confirmada por los magistrados a través de los siglos.

Mientras el monje Bulloch pronunciaba estas palabras, un robusto pingüino de piel blanca y pelo rojo atravezaba el valle cargado con una enorme maza. Acercose a un humilde pingüino que regaba sus lechugas abrasado por el sol, y le gritó:

¡Tu campo es mío!

Después de pronunciar estas palabras dominadoras, golpeó con la maza la cabeza del hortelano, el cual se desplomó sobre la tierra cultivada por sus afanes.

Entonces el santo Varón Mael, tembloroso lloró abundantes lágrimas y con voz ahogada por el dolor y miedo, dirigió al cielo esta súplica:

—Dios mío, Señor mío, Tú, que recibes los sacrificios de Abel, Tú, que maldices a Caín, vengas, Señor, a este inocente pingüino inmolado en su huerta y has sentir al asesino el peso de tu brazo. ¿Habrá crimen más odioso, ni más grave ofensa a tu justicia, Señor, que este asesinato y este robo?

—Cuidado, padre mío —dijo Bulloch suavemente—, pues lo que llamais robo y asesinato es la guerra y la conquista, fundamentos sagrados de los imperios, origen de todas las virtudes y de todas las grandezas humanas. Reflexionad, que si vituperáis

al robusto pingüino escarneceis el principio y la raíz de toda propiedad. No me costaría mucho trabajo demostrarlo: Cultivar la tierra es una cosa y otra cosa es poseerla; no debe haber confusión entre ambas. En materia de propiedad, el derecho del primer ocupante es incierto e infundado; el derecho de conquista descansa en sólidos cimientos; es el único respetable por ser el que se hace respetar. La propiedad tiene por único y glorioso origen la fuerza, principia y se conserva por la misma. Así, es augusta y sólo cede a una fuerza mayor; por esto puede llamarse noble a todo el que la posee. Y este pingüino rojo y forzado que despachurra al trabajador para quitarle su huerta, acaba de fundar una muy noble casa. Voy a felicitarle.

Después de hablar así, Bulloch, se acercó, al robusto pingüino, el cual de pie junto al surco ensangrentado, se apoyaba en su maza; y después de inclinarse el monje, casi hasta dar con la cabeza en el suelo, le dijo:

— Señor Greatauk, príncipe temido, vengo a rendiros homenaje como fundador que sois de un poder legítimo y de una riqueza hereditaria. Sepultando en vuestro territorio el cráneo del vil pingüino a quien derrotasteis, arraigarán para siempre los sagrados derechos de vuestra propiedad sobre este suelo, ennoblecido por vuestra conquista. Felices vuestros hijos y los hijos de vuestros hijos. Ellos serán, Greatauk, Duques de Spull, y dominarán en la isla de Alca.

Luego alzó más la voz, para que pudiera ser oída del anciano Mael, y dijo:

— Padre mío, bendecid a Greatauk, porque todo poder viene de Dios.

Mael quedó inmóvil y mudo, con los ojos clavados en el cielo; Producíale incertidumbre dolorosa la doctrina del monje Bulloch, sin embargo, esa doctrina debía prevalecer en la época de la más elevada civilización.<sup>8</sup>

El criterio que sustenta el maestro Arturo Fernández Aguirre respecto al origen de la propiedad es el siguiente:

“Siempre ha sido materia de discusión el origen y la legitimidad de la propiedad privada. La opinión tradicional, que fue

---

8. ANATOLE FRANCE. Su Novela “La Isla de los Pingüinos”.

la de Bossuet y la de Montesquiu es que la propiedad es una institución de Derecho Civil. Pero en los últimos tiempos esa base ha resultado débil; ha sido preciso buscar algo más sólido que la buena voluntad del legislador, tratando de colocar la propiedad por encima de las leyes, dejando al legislador como reglamentador y no como creador de la propiedad.<sup>9</sup>

"Se ha dicho, que la base de la propiedad, no es otra cosa que la ocupación. Ésta es un hecho, que, cuando más da la posesión, y el modo de adquirir, supone la preexistencia teórica al derecho, logrado por el empleo de ese mundo. No puede aceptarse que las propiedades actuales sean resultado de ocupaciones, pues las guerras y la violencia han roto la cadena de las transmisiones regulares".

"Se ha dicho que el resultado del trabajo; pero esta idea es peligrosa porque potencialmente, niega el derecho de propiedad actual. Al trabajo corresponde el salario como remuneración. Pero no se trata ahora de ver si es justo o no en su principio, sino únicamente de ver que esta institución merece conservarse actualmente. Es un hecho histórico mucho más antiguo que las leyes que lo han regido. Su organización actual, es resultado de una lenta evolución es una fuerza social desarrollada en medio de grandes vicisitudes. Por eso debe tratarse con sumo cuidado este problema".

Indudablemente que compartimos la opinión autorizada del maestro Arturo Fernández Aguirre, en el sentido de que el derecho de propiedad lo debemos estudiar, no desde el punto de vista de su origen y justificación, sino que al aceptarlo como tal, puesto que es innegable su existencia. Debemos actualizar las normas que rige tal derecho, con tendencia a que su ejercicio por los particulares, tienda a repercutir en beneficio del mayor número posible de los integrantes del conglomerado social.

La propiedad lisa y llana a partir del derecho Romano —opinión el maestro Fernández Aguirre—<sup>10</sup> ha tenido tres épocas que son: Al principio de Roma, a fines del Imperio, y después de la Revolución Francesa, sin embargo, existe la opinión general, de que la institución que nos ocupa en su evolución histórica,

9. ARTURO FERNANDEZ AGUIRRE. *Derecho de los Bienes y de las Sucesiones*. Editorial Cajica, México, 1964. Pág. 88.

10. Op. Cit. Pág. 89.

ha tenido diversas transformaciones, que pueden reducirse a las siguientes: En un principio fue comunal, luego familiar, posteriormente individual (El régimen legal de la Legislación Constitucional Mexicana, adopta dentro de sus normas un sistema mixto, ya que existe la propiedad comunal, y la propiedad privada, tema que veremos más adelante) en los regímenes socialistas que en el presente siglo han adoptado algunos países, el derecho de propiedad ha sufrido una sensible regresión a la propiedad colectiva o comunal, entre los actuales podemos mencionar a la Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas<sup>11</sup> quien ha establecido en su Art. 4o. Constitucional que "La base económica de la URSS la constituyen el sistema socialista de economía y la propiedad socialista sobre los instrumentos y medios de producción". Firmemente asentada como resultado de la liquidación del sistema capitalista de economía, de la abolición de la "Propiedad Privada" sobre los instrumentos y medios de producción y de la supresión de la explotación del hombre por el hombre".

### C) CONCEPTO Y DEFINICIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Una cuestión difícil de fijar, ha sido el concepto de propiedad, pues si bien, desde que se conoce tal derecho, se ha definido por sus consecuencias jurídicas, sin que hasta el momento se haya tomado como base el elemento esencial de lo que es en sí la propiedad; es decir, expresar un concepto del derecho en cuestión, que no se limite a establecer sus consecuencias jurídicas (usar disponer), sino que lo defina tal cual es, a este respecto los Romanos nos definían este derecho como aquel que se tiene para "usar, disfrutar y disponer de una cosa", es decir, al titular del derecho de propiedad se le imputan tres atributos: el Ius Utendi, el Ius Fruendi y el Ius Abutendi, consistentes el primero en servirse de la cosa, conforme a su naturaleza, de emplear la cosa hacia la obtención de un provecho. El segundo en percibir u obtener los frutos que la cosa produce. El último o sea el Ius Abutendi que aunque literalmente significa abusar de la cosa, en la técnica jurídica se entiende que es el derecho

---

11. Constitución Política de la Unión de República Socialistas Soviéticas.

de disponer de la cosa ya sea que la consuma transforme o disponga de ella.

No siempre los atributos antes mencionados se reúnen en una sola persona sino que puede darse el caso, de que el *Ius Fruendi* pertenezca a distinto titular del *Ius Abutendi*, entonces se dice que existe la nuda propiedad, o sea que el propietario está desnudo con excepción del *Ius Abutendi*, de los demás atributos.

El tratadista Ignacio Burgoa<sup>12</sup> establece "LA PROPIEDAD EN GENERAL SE REVELA COMO UN MODO DE ACEPTACION JURIDICA DE UNA COSA A UN SUJETO", bien sea éste físico o moral, privado o público, o en otras palabras. viene siendo la imputación de un bien a una persona; tal imputación se revela de la manera siguiente puede suceder que una cosa se refiera a un sujeto para el solo fin de que éste la use o la disfrute, esto es, la emplee para la satisfacción de sus necesidades o para apropiarse los frutos que produzca, o sea, que la persona sujeto del derecho real, se comporte como usuario o usufructuario, sin que sea factible tener el derecho de disponer de la misma cosa a no ser que sea el legítimo propietario.

GC. Rutten define el Derecho de Propiedad de la siguiente manera: "El Derecho de Propiedad, en su noción más amplia, es la facultad que se atribuye al hombre de disponer de las cosas conforme a las exigencias de su naturaleza y de su destino".<sup>13</sup> Por supuesto esta definición se aparta de la dada por el Derecho Romano de Propiedad, la cual ya no debe subsistir en nuestra época sino que debe ser conforme a la justicia social.

La definición más generalmente aceptada —opina el maestro Fernández Aguirre—<sup>14</sup> es quizá, la de Audry y Rau y que le sigue entre otros Baudry —Lacantinerie y Planiol y que dice: "La propiedad es el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida, de manera absoluta y exclusiva a la acción y a la voluntad de una persona".

12. IGNACIO BURGOA. "Las Garantías Individuales", 4a. Edic. Edit. Porrúa. S. A. México, 1965. Pág. 404.

13. GC. RULTAN. O. P. "La Doctrina Socialista de la Iglesia". Pág. 58. Edi. Esplendor. Delicia 1628, Casilla 364, Santiago de Chile, 1936.

14. ARTURO FERNANDEZ AGUIRRE. "Derecho de los Bienes y de las Sucesiones". Edit. Cajica. México, 1965. Pág. 90.

Esta definición en mi concepto, muy particular, no encaja dentro del Sistema Jurídico Mexicano, los caracteres de exclusividad y absolutividad van en contra del sesgo puramente social que ha tomado el Derecho Mexicano y aún más en lo que respecta a la propiedad territorial.

#### D) ASPECTOS Y CARACTERES DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Es pertinente antes de iniciar el estudio de la naturaleza jurídica de la propiedad, dejar establecida la diferencia que existe entre propiedad, el derecho de la propiedad y la propiedad de derecho.

“Se puede concebir la propiedad como un natural organismo que existe de hecho para el común comercio de los hombres y como idea contrapuesta al derecho de propiedad”. Afirma Schoslossman, que indica o denota la posibilidad de hecho y goce exclusivo de la cosa”.<sup>15</sup> En este aspecto estudiada, se analiza en su aspecto estrictamente económico ya que debe entenderse como la relación directa del hombre con la naturaleza, de la cual aprovecha todas las cosas que son susceptibles de producirle algún beneficio. En cambio el derecho de propiedad podemos considerarlo como el conjunto de condiciones y reglas precisas para la constitución, organización o desarrollo de la propiedad, o bien las facultades del hombre con relación a las cosas; en cuanto a la propiedad de derecho quiere decir la propiedad que se tiene, se posee y se goza conforme al derecho positivo.

Aún siendo el contenido fundamentalmente económico de la propiedad, no corresponde al derecho estudiarla en este aspecto, sino, en su carácter jurídico; estimado en este aspecto viene a constituir el derecho de propiedad, que es el derecho real por excelencia el cual implica un poder jurídico sobre la cosa para aprovechar totalmente todo lo que es susceptible de producir la cosa, este poder jurídico se ejerce en forma directa e inmediata; en la propiedad ese poder se ejerce sobre una cosa un bien corporal singular, específicamente determinado, diferenciándose de los otros derechos reales en los cuales ese aprove-

15. DR. CALIXTO VELARDE Y VELARDE. “Tratado del Derecho Civil y Español”. 3a. Edic. Tomo II, 1925. Pág. 34.

chamiento es sólo parcial. El alcance que tiene el aprovechamiento total de la cosa significa que el propietario puede hacer uso, disfrute o bien disposición de la cosa, los cuales puede ejercitar o simplemente tener la posibilidad de realizar dichos actos en la connotación jurídica del derecho de propiedad, que como puede observarse es más amplio que si se analiza a la propiedad en su aspecto económico, porque si bien, puede ser que el propietario no ejecute jamás esos actos, basta con la circunstancia que existe siempre la posibilidad de ejercerlos.

El uso es la forma de aprovechar constantemente la cosa; el disfrute que implica el uso, tal como la percepción de los frutos; que no es otra cosa que la realización del fin natural de la cosa que va inherente al mismo derecho y no puede haber aquí nueva adquisición de propiedad, sino tan solo una extensión del dominio y que no altera la sustancia de la cosa, a diferencia de los productos tales como: la extracción de los materiales de una cantera en cuyo caso si altera la substancia de la cosa, ya que al realizar la explotación se desintegra la cosa misma. Queda establecido que el propietario en el ejercicio de su derecho de propiedad, pueda ejercitar los actos de consumo o bien de transformación para obtener el beneficio que mejor le convenga. Así mismo puede enajenar total o parcialmente, lo que se traduce en el goce pleno de disponer en forma material de la cosa, objeto de propiedad.

El Derecho de Propiedad, puede ser estudiado en sus dos aspectos: interno y externo; en su forma interna se estima el derecho de propiedad como el ejercicio pleno por parte del propietario respecto de la cosa, es la suma de facultades del hombre o bien como la plenitud del derecho sobre la cosa. En su aspecto externo es el respeto que tiene todo el mundo respecto de la cosa objeto de propiedad.

El Dr. Calixto Valverde y Valverde dice que: "El Aspecto más importante que penetra en la esencia de la relación de propiedad, lo importante de la propiedad desde el punto de vista que tiene que tomar el jurisconsulto no es su aspecto económico sino jurídico esto es, la relación que tiene el propietario con el público y el correlativo deber que tiene el público con él".<sup>16</sup>

16. Op. Cit. Pág. 35.

## Caracteres del Derecho de Propiedad

Al realizar el estudio de los caracteres del derecho de propiedad en El Código Civil Francés, Julien Bonnecase comenta los artículos relativos del propio ordenamiento que son el artículo 544, 545 y el 546. Artículo 544. "La propiedad es el hecho de gozar y disponer de las cosas, del modo más absoluto con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y reglamentos".

Artículo 545.—"Nadie puede ser obligado a ceder su propiedad, a no ser por causa de utilidad pública y previa justa indemnización".

Artículo 546.—"La propiedad de una cosa mueble o inmueble da derecho sobre todo lo que produce o aumenta natural o artificialmente".<sup>17</sup>

Por lo que afirma el autor, comentando que el derecho de propiedad da derecho a disfrutar o disponer de las cosas, de la manera más absoluta dentro de las leyes o reglamentos, para aclararnos que la doctrina clásica nunca ha considerado la propiedad como un derecho absoluto; por lo cual no podemos considerar que ni el derecho de goce ni de disposición sean absolutos, ya que encontramos diversas disposiciones que están limitando el ejercicio del derecho de propiedad. Sin embargo, la propiedad es exclusiva, es la atribución de una persona determinada, propietaria de una cosa, con exclusión de los demás.

Por otra parte, la propiedad es inviolable; es decir, nadie tiene derecho de perturbar el ejercicio de derecho de propiedad; ya que ello implica un respeto de todo el mundo que se traduce en un no hacer. La propiedad sólo podrá ser afectada por causa de utilidad pública, acatando las leyes y los reglamentos administrativos; es el alcance de la inviolabilidad para agregar que debe anteceder la indemnización. La propiedad por su propia naturaleza es perpetua y para su pleno ejercicio puede disponerse de ella para después de la muerte.

Dentro de nuestra legislación encontramos reglamentados dichos principios, así el Artículo 27 Constitucional, párrafo segundo establece: "Las expropiaciones sólo podrán hacerse por

17. JULIEN BONNECASE. "Elementos del Derecho Civil". Trad. Lic. José Cajica. Edit. José M. Cajica Jr. Puebla, Méx. Pág. 640.

causa de utilidad pública y mediante indemnización". Artículo 830 del Código Civil Vigente: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes. Artículo 831: "La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización".

Nuestro Código Civil Vigente, según confrontación apuntada, sigue el sistema jurídico francés respecto del derecho de propiedad, haciendo hincapié sólo en cuanto difiere al reglamentar la expropiación por causa de utilidad pública; en cuanto establece que de ella precede mediante indemnización, a diferencia de la Legislación Francesa la cual establece que debe ser previa, es decir, que debe ser anterior al acto expropiatorio; en cambio en nuestro sistema puede ser anterior, en el acto mismo o con posterioridad. Nuestra Constitución anterior de 1857, así como los Códigos Civiles de 1870 y 1884, estatuyeron tal como lo establece el Código Civil Francés: que la indemnización debe ser anterior al acto expropiatorio.

Define Rafael Rojina Villegas a la propiedad: "La propiedad se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente, en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto".<sup>18</sup>

#### E) PROPIEDAD PÚBLICA, PROPIEDAD PRIVADA Y PROPIEDAD SOCIAL

No se puede prescindir de señalar, puesto que es de capital importancia, la clasificación que de los bienes se hace atendiendo a la categoría de la titularidad del derecho real siendo la siguiente: Bienes de Propiedad Pública, Bienes de Propiedad Particular y Bienes de Propiedad Social diferenciándose, la primera de la segunda en que en aquella el titular del derecho real es el Estado actuando como entidad política y jurídica con personalidad distinta de la que corresponde a cada uno de

18. RAFAEL ROJINA VILLEGAS. "Derecho Civil Mexicano". 2a. Edic. Corregida y aumentada antigua, antigua Librería Robledo, Tomo III, Vol. I. Pág. 83.

sus miembros, titularidad que se ejercita por conducto y a través de las autoridades, en tanto que ésta o sea la particular; el titular no es el Estado sino un Particular y por lo que respecta a la propiedad Social, sucede en el caso de que el sujeto, de la misma, sea un Sindicato y que sea susceptible de ser propietario de cosas muebles o inmuebles, pues aparte de ser una agrupación de naturaleza social, la Ley Federal del Trabajo; en sus Artículos 354 y 355 confiere el Sindicato la facultad de ser titular de tal derecho.

La Ley de Bienes Nacionales, hace una sub-clasificación de los Bienes de Propiedad Estatal o Federal, en dos grandes grupos que son los siguientes: Bienes del Dominio Público y Bienes del Dominio Privado de la Federación.

Los primeros tienen como características y por lo tanto se diferencian de los segundos; en que son inalienables, imprescriptiblemente y no pueden ser objeto de reivindicación; en forma explicativa señalaremos los siguientes: los de uso común esto es, playas marítimas, puertos, radas; los señalados en el párrafo cuarto y quinto del artículo 27 Constitucional, esto es, los minerales, aguas de las lagunas, ríos, correspondiendo éstos al dominio directo de la Nación, la cual puede otorgar concesiones a los particulares para su explotación; los inmuebles destinados para la Federación a un Servicio Público.

De conformidad con la misma ley, y a contrario sensu, no tienen las mismas características de los Bienes del Dominio Público de la Federación, los Bienes de Dominio Privado, éstos se reducen a los siguientes: Las Tierras y Aguas de la Federación comprendidas dentro del Territorio Nacional que sean susceptibles de enajenación a los particulares; los bienes que se nacionalicen o se hayan nacionalizado por estar efectos a un fin de carácter religioso, de propaganda o enseñanza; los bienes vacantes, etc., etc.

La importancia que reviste tal ordenamiento legal se observa al estudiar la intervención del Estado en la esfera de los particulares, el Estado como ente social tiene prioridad y privilegios en el derecho real que nos ocupa, siendo justificable, puesto que el Estado a través de sus órganos; debe resolver o mejor dicho satisfacer las necesidades públicas, y atendiendo a que las actividades del Estado son innumerables, de no gozar de los pri-

vilegios que la ley señala, existe el peligro de que un particular llegue a adquirir un bien del Estado mediante alguno de los modos de adquirir la propiedad.

En lo que respecta, a la propiedad pública; en el régimen Soviético<sup>19</sup> cabe anotar que, "Entre los objetos de propiedad del Estado, deben destacarse en particular la tierra, su subsuelo, los bosques y las aguas, que son de propiedad exclusiva del Estado y no pueden pertenecer ni a las Organizaciones Cooperativas y Sociales ni a los ciudadanos. Pueden ser otorgados a estas Organizaciones y Ciudadanos aislados sólo en concepto de usufructo. Nada limita el grupo de objetos de propiedad socialista del Estado". Conforme al anterior concepto en el Derecho Soviético está descartada la posibilidad de la propiedad particular de la tierra como prototipo del derecho subjetivo real sobre bienes inmuebles y a mayor abundamiento, la cita hecha con anterioridad<sup>20</sup> del Art. 1o., 4o., de la Ley Fundamental Soviética refrenda dicho concepto.

#### F) LA PROPIEDAD COMO DERECHO CIVIL SUBJETIVO Y COMO DERECHO PÚBLICO SUBJETIVO

Esta clasificación atiende al carácter con que el Estado se reviste frente a los particulares, en relación con los bienes de propiedad privada, esto es, ya sea que el Estado actúe como entidad política soberana, o bien, desprovisto de sus atributos de soberanía.

Por lo que hace a la primera clasificación, el Estado se presenta como regulador de las relaciones jurídicas privadas, la propiedad privada en este aspecto es oponible a las pretensiones de las personas colocadas en el plano de igualdad o sea como particulares; el Estado en este caso es ajeno a las relaciones o conflictos que surjan entre los particulares y sólo se ostenta como simple regulador.

Por el contrario, atendiendo al carácter de la propiedad como Derecho Público Subjetivo, la propiedad que se imputa

---

19. Constitución Política de la Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas. Artículo IV, V, VI, VII, IX y X. Pág. 212.

20. Op. Cit. Pág. 212.

a un particular es oponible al Estado y sus autoridades, actuando éste como entidad del imperio, de autoridad; en este sentido, el particular está dentro de su potestad exigir del Estado su Respeto, Obligación de Abstención, de no Vulneración a su Derecho de Propiedad, sin que por supuesto se excluya la posibilidad de que el Estado como Entidad Política Soberana, en presencia de un interés colectivo social o público imponga a dicha garantía individual restricciones y modalidades.

CAPITULO II  
EVOLUCION DE LA PROPIEDAD

## A) EN MÉXICO

### 1. *La Propiedad Durante la Epoca de los Aztecas*

Para tratar cómo estaba constituida la propiedad en el tiempo de los aztecas, nos es imprescindible primero: saber cómo estaba organizada dicha sociedad.

El pueblo Azteca, según Mendieta y Núñez, lo formaban tres tribus que se establecieron en el ahora Valle de México y que fueron la de los "Aztecas propiamente dichos, la de los Tepanecas y la de los Texcucanos".<sup>21</sup> Estos tres pueblos, sitios tan cerca los unos de los otros, que sus territorios se confundían en uno solo, a la vez que ligados por las estrechas relaciones políticas que tenían, dieron origen a una triple alianza que tenía por objeto defenderse y atacar a su vez, a los demás pueblos vecinos, y como consecuencia de esta mutua ayuda que se impartían entre sí estos tres pueblos, dio como resultado, no sólo que conservaran su independencia, sino que extendieron sus dominios en forma única, de acuerdo con el grado de adelanto en que estos pueblos se encontraban; y es más, que opusieran una seria resistencia a los conquistadores, dificultándoseles, con este motivo, su tarea, que de otra suerte, hubiera sido bien fácil.

La organización política de estos pueblos, fue la monarquía absoluta, en el mismo grado en que se manifestó en Francia y que tuvo como epílogo la Revolución Francesa; es decir, el Rey era la autoridad suprema; era dueño de vidas y haciendas y propietario de todo el territorio que estaba sujeto a sus armas. Rodeándolo se encontraban, en primer término; los sacerdotes, que eran los representantes del Poder Divino y que pertenecían a la nobleza.

---

21. MENDIETA Y NUÑEZ. "El Problema Agrario en México, 4a. Edic. Pág. 9, Editorial Porrúa. México, 1937.

En el mismo plano se encontraban los guerreros de alta jerarquía y nobles. En segundo término se encontraba la nobleza en general, que estaba constituida por personas de abolengo, por ejemplo; los parientes del Emperador.

Como consecuencia de esta monarquía absoluta, los aztecas no tuvieron de la propiedad individual el amplio concepto que de él tuvieron los romanos o sea el triple atributo de la propiedad: usar, disfrutar y abusar de ella; atributos de sus propiedades que sólo correspondían al Monarca. Y en efecto vemos que el Monarca podía disfrutar de sus propiedades sin limitación alguna, pues podía transmitirla por donación en todo o en parte enajenarlas; pero con la particularidad de que siempre al donarlas les imponían alguna condición, que generalmente podía ser alguna de las siguientes:

En primer lugar las donaba a los miembros de la Familia Real, a condición de transmitirlas a sus hijos, y a virtud de estas gracias, los nobles tenían la obligación de cuidar las propiedades del Rey: sus palacios y jardines, y rendirle vasallaje al mismo tiempo que prestarle toda clase de servicios particulares.

Las causas por las cuales volvían las propiedades a la Corona, eran dos: primera "La extinción de la familia en la línea recta (ascendente o descendente) y segunda, por dejar de estar bajo el servicio del Rey".<sup>22</sup> Cuando por cualquiera de estas dos circunstancias, los nobles se encontraban en uno de estos dos casos; las propiedades donadas volvían al Patrimonio del REY, y, por tanto, eran susceptibles de nuevo reparto.

Como se puede observar, esta clase de donaciones dieron origen a la formación de verdaderos cacicazgos que redundaban en perjuicio del pueblo.

En segundo lugar, el Rey donaba propiedades a los guerreros en recompensa de sus hazañas, a condición de no poderlas transmitir a los plebeyos y por lo mismo no podían donarlas a sus descendientes.

Con respecto a la propiedad de las tierras que poseían los nobles y los guerreros, no solamente las podían haber adquirido por donación del Rey, sino que también provenían de la conquista, y la mayor parte de ellas databa de la época en que fue-

22. Op. Cit. Pág. 7.

ron fundados los Reinos; pero como estas tierras consistían en grandes extensiones de terrenos, que no podían ser cultivados, por los nobles; las rentaban a determinados individuos, que únicamente tenían derecho a un tanto por ciento de los productos de los mismos; o bien eran cultivados por los peones de campo que recibían el nombre de Masehuales, no sucediendo lo mismo, con las tierras adquiridas por conquista, porque como es de suponer, estaban ocupadas por los vencidos y en estos casos las donaciones del Rey no implicaban un despojo absoluto para los primitivos propietarios que continuaban en la posesión, sino que únicamente se concretaban a cumplir con las obligaciones que les imponían los nuevos propietarios; que generalmente consistían en dar un tanto por ciento de los frutos que producían los ya mencionados terrenos.

La Propiedad Territorial Azteca, estaba repartida de la siguiente manera: Tierras dedicadas al sostenimiento de los pueblos, al sostenimiento del ejército, al del culto religioso y al del Emperador.

Por lo que toca al estudio de cada una de estas tierras, dedicadas al sostenimiento de los diferentes elementos componentes del pueblo Azteca, no encontramos dificultad alguna, pues como su nombre lo indica; los productos de cada una de dichas tierras, estaban destinados a cubrir las necesidades de cada una de las instituciones para la cual habían sido designadas previamente.

Por lo que respecta a las dedicadas al sostenimiento de los pueblos, procuraré ser un poco más explícito, pues siendo éste un punto de mucha importancia como se verá más adelante; requiere mayores datos.

Antes de que el pueblo Azteca se estableciera definitivamente, estaba constituido por tribus de procedencia nórdica y a su vez estas tribus estaban compuestas por pequeños grupos de individuos emparentados entre sí, que al fijar su residencia, construyeron sus hogares por secciones y se apropiaron de las tierras adyacentes en cantidad necesaria para su subsistencia, formando lo que ahora llamaríamos Barrios, y que en aquel entonces se conocieron con el nombre de CALPULLI. Más tarde, evolucionaron en virtud de disposiciones reales tendentes a evitar levantamientos; y entonces sus componentes ya no sólo

fueron individuos que descendían de un tronco común, sino más bien vecinos.

La nuda propiedad de las tierras del CALPULLI pertenecían al Emperador, pero el usufructo de ellas a las familias que las poseían, tierras que estaban delimitadas por cercas de piedra o de maguey. Este usufructo, era ilimitado en cuanto al tiempo y se podía transmitir, pero estaba sujeto a dos condiciones:

Primera, a no dejar de cultivar la tierra por más de dos años y Segunda, a no dejar de residir en el Barrio donde estaba ubicada la parcela bajo pena en caso de incumplimiento de cualquiera de estas dos condiciones; a perder el usufructo de las mismas.

De lo anteriormente expuesto, llegamos a la conclusión; de que el pueblo Azteca, no conoció la propiedad más que en dos de sus atributos: el Uso y el Usufructo. De aquí el acaparamiento absoluto de la nuda propiedad por parte del Soberano y la forma de Gobierno que poseía.

## *2. La Propiedad en la Epoca de la Dominación Española*

Al tratar este capítulo, veremos que la historia se repite; el pueblo más fuerte se apodera del más débil, conservando así la bárbara costumbre que ha llegado hasta nuestros días.

Los españoles, al conquistar nuestro país, se encontraron con que el dominio que ejercían los indígenas sobre el territorio que habitaban; guardaba una relación precisa con el estado de éstos, pues es bien sabido que encontraron tribus sedentarias pero movibles, las que carecían absolutamente de toda noción de propiedad territorial; otros pueblos con noción de ocupación pero no con el de posesión; otros con la noción de posesión, pero no con la de propiedad y otros como el Azteca con la de Propiedad, si es que así le podemos llamar; pero con las limitaciones que dejamos apuntadas en el capítulo anterior.

Podemos decir, pues, que el verdadero concepto de la propiedad; nace en México; con la Conquista y es más, podemos afirmar que tuvo su origen en la famosa BULA DE ALEJANDRO VI, conocida con el nombre de "NOVERINT UNIVERSI", que fue la disposición legal de la que más tarde se dedujo a la legitimidad de las conquistas, pues de éstas, se de-

rivaron los Derechos Patrimoniales de los Reyes de España y estos derechos, a su vez, fueron el punto de partida de los cuales se desprendió toda la organización jurídica de las colonias, entre los cuales encontramos el Derecho de Propiedad Territorial; y como vemos, cuando menos en teoría, todo derecho a las tierras americanas, tenían que deducirse de los mencionados Derechos Patrimoniales de los Reyes Españoles. Se ve claramente, haciendo una síntesis, que el origen de la propiedad en México, jurídicamente hablando; así como en todas las colonias españolas, lo fue la mencionada Bula, porque como sabemos; hubo muchas apropiaciones de las cuales, los Reyes de España, ni siquiera tuvieron conocimiento. Ahora bien, a esta Bula podríamos llamarla Fuente General de Derecho de Propiedad, y como fuentes particulares tenemos la Merced, la Posesión, comenzada antes o a raíz de la Conquista; la Ocupación definida de los Indígenas Incorporados y la Ocupación precaria de los dispersos.

De estas cuatro Fuentes de la Propiedad, la Merced dio origen a la gran propiedad individual de los españoles y de las otras tres se derivó la PROPIEDAD COMUNAL.

La Propiedad Privada Individual, se fue dividiendo en dos grandes ramas, por razón de sus dueños: primera es CIVIL y segunda en ECLESIASTICA, correspondiendo cada una a la división que sufrió el elemento español desde la Conquista y que fue en conquistadores y en misioneros, que al transcurso del tiempo evolucionaron convirtiéndose; el grupo de los conquistadores en una verdadera Institución Civil y los misioneros en la Iglesia Organizada. A estas dos clases de propiedad se les adhirió la propiedad comunal indígena, que había crecido de las Mercedes que concedió la Corona a los indígenas; en esa misma forma de propiedad; es decir en la Comunal.

La Propiedad Privada perteneciente al grupo de la Organización Civil, por efecto natural, una vez adquirida, se iba amortizando para la ocupación y adquisición de los demás elementos, componentes de la población en esa época; a la vez, que sus propietarios sufrían también una transformación muy natural, por la cual de españoles pasaban a ser criollos.

Al mismo tiempo, la propiedad privada de la iglesia, se fue transformando aunque por distinta razón que era la de su or-

ganización especial, pero también se iba amortizando para la ocupación y de preferencia a la del elemento criollo.

A más, debemos agregar, que la corriente de los españoles que venían a la Nueva España, todos traían la idea de enriquecimiento y de dominación; y como únicos recursos, su persona y su ambición, ante todo procuraban enriquecerse tomando por medio la minería o el comercio, y una vez logrado, procuraban adquirir tierras, con objeto de cimentar su riqueza; a la vez que vincularla con la nueva patria que habían adquirido, valiéndose para esta adquisición de todos los medios posibles, ya fuera ocupando las tierras vacías, o llegando HASTA EL DESPOJO de las que pertenecían a los indígenas; creando de este modo, una nueva fuente de adquirir la propiedad.

Como otra de las fuentes de propiedad, tenemos las composiciones que tuvieron por origen la imprecisión de los linderos de los predios, tanto individuales como comunales; imprecisión que se debió a los despojos de que eran víctimas los indígenas, al mal reparto de la propiedad y a los escasos conocimientos que tenían los peritos, encargados de delimitarla; así como a lo dilatado y escabroso del terreno.

Para remediar dicho mal, el Gobierno Español, se vio precisado a crear el Sistema de las Corporaciones, que no eran otra cosa, que comisiones encargadas de fijar perfectamente los límites de cada propiedad; pero como dichas comisiones se encontraban con los mismos problemas, resultaba que dejaban a éstas tan mal delimitadas como lo estaban antes, nada más que a causa de la indecisión de los límites entre las propiedades existentes, o bien había huecos que se ocupaban desde luego, o bien se extendían dichos linderos al capricho creando así una nueva propiedad.

En resumen, diremos, que la propiedad en México, durante la época de la Conquista, se dividía en tres grandes grupos; que eran los siguientes:

Primero. Propiedad Individual Civil. Segunda. Propiedad Individual Eclesiástica y Tercero. Propiedad Comunal. Esta última se dividía en Comunal Pública y en Comunal Privada, según perteneciera al Estado o a los Particulares, tomando en este último caso, el nombre de Propiedad Comunal Indígena; correspondiendo a las dos primeras el carácter de gran propie-

dad o sea propiedad en el sentido de grandes extensiones de terreno y a la propiedad comunal indígena, el carácter de pequeña propiedad.

Por lo que toca a la Propiedad Individual Eclesiástica, debemos hacer notar un hecho cuya importancia tenemos que hacer resaltar grandemente, porque es el primer chispazo con que más tarde se inflama la hoguera evolutiva de la propiedad en México. El hecho al que venimos haciendo referencia, anteriormente, es nada menos que la expulsión de los Jesuitas del territorio español y, por consiguiente, la nacionalización de sus bienes en favor de la Corona de España, llamados más tarde TEMPORALIDADES, marcando así la primera dislocación de la propiedad bien titulada en el territorio, que después había de ser nuestra República.

Molina Enríquez nos dice que: "La Propiedad en México, estaba dividida en Propiedad no Titulada, conforme al sistema de titulación escrita y en Propiedad Titulada, conforme al sistema de titulación escrita implantado por la Dominación Española".<sup>23</sup>

Dentro de la primera división, encontramos la propiedad comunal indígena, comprendiendo también, ésta los terrenos ocupados precaria o accidentalmente por tribus esencialmente nómadas; y los ocupados también por tribus indígenas que tenían la posesión plena pero sin títulos de propiedad. Dentro de la segunda división encontramos toda aquella propiedad adquirida por Merced, que fue la que primordialmente se tituló así misma, como la adquirida por composición.

Para hacer la anterior división, se tuvo en cuenta, como principal punto de partida, la tenencia o carencia de título conforme al sistema implantado por el Gobierno de la Colonia.

### 3. *La Propiedad en la Epoca Contemporánea*

He dividido la metamorfosis que ha sufrido la propiedad en estos tres capítulos que coinciden perfectamente con los tres más grandes acontecimientos históricos que se hayan registrado

---

23. OROZCO Y BERRA MANUEL. "Historia Antigua de la Conquista de México". México, 1890, Tomo III. Pág. 257.

en México, para facilitar su desarrollo, ya que por su propia naturaleza es un tema demasiado difícil.

Comprende esta última parte de nuestro estudio, la evolución de la propiedad desde la Independencia hasta nuestros días.

Desde la dominación española, hasta el año de 1856; las condiciones de la propiedad raíz, no habían variado sensiblemente; sólo los títulos de propiedad Mercedada sufrieron una interrupción como consecuencia de la guerra de Independencia y algunas concesiones que se hicieron de los terrenos baldíos y de los llamados temporalidades que el Gobierno Federal retenía en su poder. Por lo demás, podemos afirmar; que la propiedad conserva su estado anterior.

No fue sino hasta la memorable fecha de 25 de junio de 1856 siendo Presidente sustituto de la República el eminente político don Ignacio Comonfort, cuando la propiedad de México sufre una ostensible transformación, en virtud de que se da la primera ley tendente a la desamortización de los bienes pertenecientes a las corporaciones, tanto civiles, como eclesiásticas; Ley inspirada únicamente en razones económicas, como se desprende del considerando que la precede.

Consecuentemente a esta Ley, el 30 de julio del mismo año, se expide su Reglamento.

Estas leyes, tuvieron como principal fin, poner en circulación la propiedad amortizada por todas las instituciones de duración perpetua o indefinida; en beneficio de las clases menesterosas. Las consecuencias fueron fatales, porque por una parte, teniendo estas leyes una forma tan deficiente, en relación con el movimiento inmenso y trascendental que iniciaron, no pudo hacerse dicha transformación, sino de un modo parcial; quedando en mucho burladas por otra, en la parte en que fueron eficaces contra la iglesia, que fue la institución contra la cual se dictaron estas leyes, por ser ésta la que mayores bienes poseía, la desamortización se hizo en tales condiciones, que no benefició a la clase para la cual había sido establecida, sino que condujeron al país a la lucha armada, en la cual propugnaron por un lado, las Instituciones Civiles y Eclesiásticas para que no fueran desposeídas de sus bienes que justamente les pertenecían, ayudadas en parte por las clases que no habían sido beneficiadas con la Ley y por el otro el Gobierno con la creencia de que dichas

leyes eran la única solución a los problemas de economía y mala distribución de la propiedad existente, como consecuencia de la amortización de las inmensas propiedades que estaban acaparadas por las Instituciones antes mencionadas, problema que en gran parte se satisfizo, como veremos más adelante, con las llamadas Leyes de Nacionalización.

Por medio de las Leyes de Desamortización, se trató de convertir a los arrendatarios de los bienes de las corporaciones, en propietarios de estos bienes teniendo la obligación de pagar una cantidad determinada al Municipio y de hacer los gastos del contrato respectivo; quedándose a reconocer el precio de la operación en hipoteca con interés y sin plazo fijo y sobre el bien que se adquiría, en el caso de que los arrendatarios no hicieran uso de los derechos, estos pasaban a manos de denunciante extraños.

Por lo que tocaba a los bienes no arrendados, se remataban en subastas públicas, quedando a reconocer el comprador, sobre ellos, el precio del remate.

Pero los resultados de esta Ley, fueron contraproducentes en la mayoría de los casos; pues siendo los arrendatarios gente que carecía de recursos suficientes para erogar en un momento determinado, cierta cantidad de dinero para cubrir los gastos de escritura y la cuota asignada al Ayuntamiento, resultaba que por lo general, abandonaban sus derechos, de los cuales se aprovechaban los de la clase acomodada, en su carácter de denunciante extraños, que la misma ley les confería, creando, con este motivo, el mismo problema, nada más que con la diferencia que el acaparamiento de la propiedad ya no quedaba en manos de las corporaciones religiosas, sino que estuvo en poder de la clase conocida con el nombre de LATIFUNDISTA.

Habiéndose percatado el Gobierno del licenciado Benito Juárez, con esa amplia visión de que el culto Estadista, estaba, dotado, que el problema de la desamortización en México no había quedado resuelto y siendo éste uno de los más serios obstáculos que imponía el desenvolvimiento económico del país, tomó las medidas que le parecieron más pertinentes para su eficaz y pronta resolución.

Las medidas tomadas para el efecto, culminaron en la expedición de su tan discutida Ley de Nacionalización de los Bie-

nes del Clero, expedida el 12 de julio de 1859, reafirmando de este modo la inmensa transformación que sufrió la propiedad durante ese siglo, y ya iniciada años atrás por don Ignacio Comonfort.

Esta Ley, no fue otra cosa, que la corrección juiciosa de la desarmotización puesto que llevando el mismo objeto de ésta, es decir, de quitar a la iglesia sus bienes raíces, reducía su acción solamente al clero. Esto produjo, como era natural, el efecto de que se abandonaran las leyes de Desamortización por las de nacionalización, y ello originó las siguientes consecuencias.

Primera.—Que los indígenas propietarios comunales, quedaran libres del peligro de nuevos despojos creados por las leyes de desamortización.

Segundo.—Que la iglesia perdió todos sus bienes con lo que principalmente se sostenía la revolución.

Tercero.—Hizo entrar al patrimonio privado, no sólo la propiedad raíz sino también, los capitales impuestos sobre ellos.

Cuarta.—Pusieron, en general, más al alcance de todos, los bienes de la iglesia, las raíces, para que fueran adquiridos por los cortos capitales impuestos, para que fueran adquiridos también como los bienes raíces y sus titulares adquirieran inmuebles que habían pertenecido a la Iglesia.

Respecto a la forma que la referida Ley fijó para la nacionalización de dichos bienes, fue no como se creía la expropiación, sino la reivindicación de que cabía dentro de los moldes usuales del régimen de la propiedad, confiriéndose el título relativo en escritura pública; pero como estos títulos los extendía siempre la nación, en rebeldía de sus originales propietarios, pues éstos siempre escondían los suyos, dio origen a que la nacionalización constituyera una nueva fuente de la propiedad.

En resumen, diré, que la propiedad en México, sufrió una enorme transformación con motivo de las Leyes de Reforma; pues constituidas como estaban, en tres grupos, a raíz de la Independencia, y que, como ya dijimos, eran: La Propiedad Individual Civil, La Propiedad Eclesiástica, y la Propiedad Comunal Indígena; pasó a estar constituida en Propiedad Individual Civil y en Propiedad Comunal Indígena; representando ésta última, una pequeñísima parte que, con el transcurso de los años,

desaparece como resultado del analfabetismo en que se encuentran nuestros aborígenes.

La Propiedad Individual Civil, es la única que subsiste de la división legada por la dominación, después de las Leyes de Reforma, pero todavía con sus grandes vicios, aún cuando más acentuados, pues esta clase de propiedad individual, está constituida por el acaparamiento de grandes extensiones de terreno en manos de una veintena de particulares.

En este estado llegó la propiedad hasta finalizar el siglo XIX y principios del XX; ya que no fue sino hasta el año de 1911, cuando de una manera efectiva el revolucionario llamado Emiliano Zapata, interpretando fielmente el sentimiento campesino, disgustado a consecuencia del desigual reparto de la propiedad rural y del mal trato que eran víctimas sus trabajadores por parte de los propietarios de la misma, dio el primer paso tendiente al desmoronamiento del latifundismo nacional, defendiendo, con las armas en la mano y aún a costa de su vida, el anhelo más grande del campesino; que se traducía en tener un pedazo de tierra que fuera suya.

Este movimiento iniciado por Zapata y secundado más tarde, por otros caudillos como Venustiano Carranza, y el general Alvaro Obregón, al triunfo de las armas de la Revolución, (ya que solamente pudo verificarse éste, por medio de la violencia que conmovió desde sus cimientos al régimen existente de la propiedad), modificando por completo los sistemas en propiedad territorial, pues del régimen de la gran Propiedad Individual Civil, controlada por unos cuantos latifundistas, pasamos a la de la pequeña propiedad individual y la comunal; cuyos benéficos resultados se hubieran podido apreciar en toda su amplitud, de haber llenado la masa campesina, estos dos requisitos:

Primero.—Educación, comprendiendo ésta, preparación técnica para el trabajo.

Segundo.—Disponer de medios necesarios para poner en movimiento la propiedad adquirida. Esta evolución culmina con la expedición de numerosas leyes, entre las que podemos citar, como principales, la del 6 de enero de 1915, que más tarde fue elevada a la categoría de Precepto Constitucional y a la del 23 de abril de 1927, todas ellas tendentes a efectuar un mejor re-

parto de la propiedad, que está llevando a efecto por medio de la restitución, para aquellos pueblos que la habían tenido y de la dotación para aquellos que nunca la habían adquirido. Estos medios de distribución a la clase campesina que constituye, poco menos, el cincuenta por ciento de nuestra población aunque con menoscabo en parte, de nuestra economía por el mismo estado de transición.

## B) ROMA

En Roma, cuando el "AGER ROMANUS" fue conquistado por Rómulo, nunca verificó la repartición que debe haber sido, como dice Niehbur, entre las familias patricias sin perder su carácter nacional. Por eso dice M. Giraud: "LA PROPIEDAD NACIONAL SOBERANA ERA POSEIDA POR CADA UNO COMO PUEBLO Y POR NADIE COMO INDIVIDUO"<sup>24</sup>

Más tarde, los favoritos del rey o del soberano, recibieron de éste, grandes dominios y formaron la casta aristocrática; en esta casta noble ya comienza la propiedad a tener un carácter individual, aunque algunos plebeyos consiguieron adquirir algunos terrenos, la nobleza, valiéndose de algunos medios de astucia, se hacía dueña de todas las tierras. En esta época, como en todas, no tardan en aparecer hombres dignos de gloria, con sentimientos altruistas y con ideales elevados que buscan el bien para su pueblo; encauzándolo por la senda del progreso. Así aparecieron en Roma, Cayo y Tiberio Graco; Tiberio, nombrado tribuno de la plebe (siendo en esta época el tribuno el representante del pueblo) de acuerdo con su suegro Apio y con el famoso jurisconsulto Escévola, propuso la primera Ley Agraria en la que se asentaba: "QUE NINGUN RICO PUDIERA TENER MAS DE QUINIENTAS YUGADAS DE TIERRAS PUBLICAS, QUE LOS TERRENOS FUESEN NO YA UNA POSESION REVOCABLE SINO UNA PROPIEDAD ABSOLUTA: QUE INDEMINIZASEN A LOS QUE QUEDARAN PERJUDICADOS Y QUE LOS TERRENOS SOBANTES FUERAN UN FUNDO PUBLI-

24. M. ORTOLAN. "Explicación Histórica de las Instituciones del Emperador Justiniano". Edic. 1879. Pág. 119 y 120.

CO: QUE SE REPARTIERAN ENTRE LOS POBRES PERMANECIENDO INAJENABLE UNICO MEDIO DE IMPEDIR QUE VOLVIESEN A MANOS DE RICOS. A LOS BENEFICIOS DE ESTA LEY SE AGREGABAN CIENTO CINCUENTA YUGADAS POR CADA HIJO",<sup>25</sup> lo cual ese primer ejemplo de remuneración para favorecer los matrimonios. Tiberio, se hizo elegir triunviro en compañía de Apio y su hermano Cayo, para ejecutar la distribución del terreno público, y enseguida propuso que la herencia del Rey de Pérgamo legada al pueblo romano no fuese administrada por el Senado, sino que aprovecharan en ella los ciudadanos pobres.

Los juristas romanos, no legaron ninguna definición del derecho de propiedad. La quiritaria, por excelencia. Sin embargo en Roma, la propiedad quiritaria tiene ciertas características fundamentales:

- a) Era absoluta    b) Exclusiva    c) Perpetua.

Además fue establecida organizada y sancionada por el Derecho Civil. El titular podía obtener directa e inmediatamente de las cosas, objeto del derecho, toda la utilidad jurídica que era susceptible de proporcionar; con exclusión de todos los demás.

La propiedad se denominaba "quiritaria" porque era exclusiva de los quirites o ciudadanos romanos; en oposición a la propiedad "bonitaria" que era reconocida y protegida por el derecho honorario o pretoriano.

El beneficio o la utilidad jurídica que otorga el derecho de propiedad a su titular, los antiguos jurisconsultos la resumían en tres facultades, a saber:

1. EL IUS UTENDI.
2. EL IUS FRUENDI.
3. EL IUS ABUTENDI.

A Pesar del poder absoluto que confería el derecho real de propiedad, ello no significaba en manera alguna, que no estu-

---

25. Op. Cit, Pág. 201, Título VI, de las Acciones. Tomo III.

viera sujeto a restricciones legales; así se tiene por ejemplo que en la Ley de las XII Tablas se decía: <sup>20</sup>

"Tabla VII. Derecho de cuanto a los edificios y a las heredades (dejure aedium et agrorum).

1. Entre los edificios inmediatos debe dejarse cierto espacio para las circulación (ambitus), de dos y medio pies de extensión.
2. Condiciones impuestas para los plantíos, construcciones o excavaciones hechas en un fundo o heredad, a la indemnización de otra.
3. Hortus... (Jardín)... eredium... (Pequeña heredad)... tugurium... (Casa de campo).
4. Entre los campos inmediatos, se debe dejar para el acceso y circulación de las carretas, arados y aperos de labor un espacio de cinco pies. Ese espacio no es susceptible de ser adquirido por usucapión.
5. Si jurgant... (Se están discordes).  
"En caso de desacuerdo sobre los límites, el magistrado debe dar a las partes tres árbitros para que decidan.
6. La anchura de la vía es de ocho pies en dirección recta, y dieciséis en los recodos o curvas.
7. Si la vía no está garantizada por los propietarios vecinos, se puede guiar el carro por donde bien parezca.
8. Si aqua pluvial nocet... (Si el agua pluvial puede causar perjuicios... ).  
"El propietario, cuya finca se halle amenazada de sufrir perjuicios por las aguas pluviales, por razón de trabajos artificiales, o por un acueducto; tiene derecho a pedir resarcimiento o garantía.
9. Cuando las ramas de un árbol estén pendientes sobre la propiedad vecina, deben ser cortadas a quince pies de altura.
10. El propietario tiene derecho de ir a coger en las heredades vecinas la fruta de sus árboles que haya caído en ella".

---

26. Op. Cit. Pág. 119 y 120.

Los Romanistas están acordes en que el derecho de propiedad no era absoluto y así también lo dice Petit al afirmar que:<sup>27</sup>

“Supongamos que un fundo de tierra ha sido legado a dos personas, estos legatarios serán propietarios de él con el mismo título. Cuando dos tienen iguales derechos sobre cada molécula del fundo entero entonces se dicen que, están en estado de indivisión o de comunidad, es decir, que sean copropietarios. La propiedad de cada uno está limitada por el derecho del contrario de suerte que un copropietario no puede disponer en principio de la cosa común contra la voluntad de otros (Papiniano. L. 28 D., com. Div. X 3). La salida lógica de éste conflicto, es el reparto del fundo de manera que cada uno de los propietarios tenga una mitad sobre la cual ejerza, él solo, su propiedad; de una manera exclusiva”.

En virtud del carácter exclusivo del derecho de propiedad, el titular era el único que podía obtener toda la utilidad jurídica posible de derivarse de la cosa; con exclusión de toda persona. La propiedad excluía otro derecho sobre el mismo objeto.

Por último, el derecho de propiedad era perpetuo, es decir permanente, no se extinguía por el simple transcurso del tiempo, empero, no obstante cesaba por un acto de voluntad del propietario al transmitirlo y en los demás casos y bajo las condiciones específicas determinadas por la ley.

Desde luego, que en Roma, el principal aspecto de la regulación de la propiedad se hacía con vista de los bienes corporales y de éstos de los inmuebles; pues los incorpóricos en la primera etapa del derecho, no se sujetaban al mismo régimen jurídico que los corporales y los muebles estaban sujetos en buena parte de la idea que más adelante en la EDAD MEDIA, se expresó con la máxima de “res movilis res vilis”.

Se centró pues, la atención del derecho de propiedad, en los bienes inmuebles y en especial en la tierra, que pasó por las siguientes etapas:

---

27. EUGENE PETIT. “Tratado Elemental del Derecho Romano”. Trad. de la Novena Edición, por Don José Fernández González. Pág. 231.

- 1a. Al principio aparece la propiedad comunal, aunada a la explotación colectiva de la tierra.
- 2a. Subsiste la propiedad comunal, pero con distribución equitativa y periódica de las tierras entre las familias para su cultivo y aprovechamiento.
- 3a. Se encuentra la propiedad familiar, la tribu o comunidad en general ya no es la propietaria de la tierra, sino que el núcleo familiar es el titular del derecho.
- 4a. En este periodo, se localiza la propiedad individual, en que el titular del derecho es el individuo, y no la tribu ni la familia.

Conviene indicar los requisitos fundamentales del "Dominium ex jure quiritium" o sea la propiedad quiritaria a la que ya se hizo referencia.

El titular del derecho de propiedad, era siempre un ciudadano Romano.

El objeto del derecho necesariamente debería ser una res mancipi cosa romana por excelencia y, el modo de construir y establecer la propiedad debería ser exclusivamente romana, como la mancipatio o la in jure cessio.

Posteriormente y como resultado del proceso evolutivo de las instituciones jurídicas, las anteriores reglas sancionadas por el derecho civil fueron cambiando, lográndose las innovaciones que a continuación se citan:

a) Se admitió que todas aquellas personas que gozarán del "Ius commercium", aunque no tuvieran la calidad de ciudadanos, podían ser propietarios quiritarios.

b) También se admitió que la res nec mancipi fuese susceptibles de propiedad quiritaria.

c) Asimismo se reconoció que instituciones propias del derecho de gentes, como la traditio produjera la propiedad quiritaria.

Para finalizar, hay que subrayar que el derecho civil, ordenamiento jurídico que reglamentaba la propiedad quiritaria, otorgaba al titular del derecho una acción real, "in rem", La rei vindicatio, mediante la cual podía hacer que se reconociera su derecho de propiedad y que se le restituyera la cosa en contra de

cualquier persona que la detentara individualmente además por la *actio negatoria*, el propietario *quiritario* podía impedir que cualquier persona turbara el goce pacífico de los bienes que poseía en propiedad.

Al lado de esta propiedad *quiritaria*, los romanos conocieron la que llamaron "Bonitaria" o "*in bonis haberes*" que era la admitida, protegida y sancionada por el derecho honorario.

Esta forma de propiedad, es posterior a la *pretura*, ya que fue el pretor quién la reglamentó y la protegió a través de su edicto, sin que pueda señalarse fecha exacta. La regla en virtud de la cual a *res mancipi* sólo podía enajenarse por los medios instituidos por el derecho civil ("*mancipatio* y la *injure cessio*"), dio origen a esta forma o desdoblamiento de la propiedad.

Al transmitir la propiedad de una *res mancipi* por simple tradición, el adquirente no tenía el "*dominium et jure quiritium*", no era propietario conforme al derecho civil. Fue entonces, cuando se efectuó el desdoblamiento de la propiedad Romana: El enajenante conservaba *nudum jus quiritium*, un simple título, sin provecho, para su titular, en tanto que el adquirente tenía la propiedad "*in bonis habere*" es decir en sus bienes, y era reconocido como propietario bonitario por el pretor. El propietario bonitario tenía la posesión de la cosa y podía ejercitar todos los derechos derivados de la propiedad.

El derecho honorario concedía al propietario bonitario los siguientes derechos:

1. Cuando el propietario *quiritario* ejercitaba contra el bonitario, se reivindicatio, este último podía oponer la excepción "*reivenditae et traditae*" cuando la tradición había tenido como causa una venta, para destruir la acción de aquél.

2. Si el propietario bonitario había perdido la posesión de la cosa, tenía una acción real (*in rem*): la *publiciana* que operaba hasta en contra de quien tuviera el "*rudum Ius quiritium*" sobre la cosa.

3. Los frutos y productos de la cosa *in bonis* los adquiría el propietario bonitario.

4. Mediante la *usucapión* podía convertirse en propietario *quiritario*.

La propiedad bonitaria cayó en desuso en la época imperial

y fue suprimida definitivamente por el Emperador Justiniano.

En Roma, la propiedad estuvo protegida por acciones que el *Ius civile* y el *Ius honorarium*, otorgaba a los propietarios, y a la posesión se le protegía con interdictos.

La propiedad estaba pues, protegida principalmente por las acciones reales (acciones *in rem*) por las cuales el demandante, perseguía no una obligación que sujetase personalmente a su adversario, sino una cosa corporal o incorporeal, es decir, física o jurídica simplemente, como una servidumbre, un estado, la acción *rem* por excelencia en la *rei vindicatio*.

En cuanto a la propiedad bonitaria se protegía a través de la acción llamada "*exceptio rei vinditae et traditae*", que paralizaba la acción reivindicatoria, que el propietario quiritarario ejercía, para recuperar la cosa vendida que había adquirido el propietario bonitario.

El maestro Floris Margadant dice que:<sup>28</sup> "Si yo he comprado un esclavo, pero sin observar la debida formalidad de la mancipación y el esclavo a huído después a la casa de su antiguo dueño, o de algún tercero, no me corresponde la reivindicatio, desde luego, ya que no soy el propietario quiritarario, pero el pretor me ayuda concediéndome la *actio publiciana* en contra de cualquier tercero detentador o poseedor, con una posesión jurídica inferior a la mía. Y si el antiguo dueño, todavía propietario quiritarario ya que no hubo una mancipación en cuya casa se encontraba el esclavo, opone a mi *actio publiciana* la *exceptio illustri domini* (la excepción de ser propietario quiritarario) el pretor me concede con su *excetio* una *replicatio rei vinditae et traditae*, que sirva para paralizar la citada *exceptio*. Así el pretor defiende de modo muy eficaz la propiedad bonitaria contra la mala fe de los propietarios quiritararios".

Héctor Laffaille expone:

"En su origen sólo se conoció en Roma. La denominada Propiedad Quiritararia ("*Dominium ex jure quiritium*") estrictamente reglamentada por cuanto era privativa del ciudadano; se refería a cierto género de cosas ("*res mancipii*") y debía adquirirse en forma solemne ("*mancipatio in jure cessio*"). Fuera

28. GUILLERMO FLORIS MARGADANT. "*Derecho Romano*". 1956-1960. Edit. Esfinge.

de este cuadro se desarrolló la "Propiedad Bonitaria", que no estaba protegida por la "reivindicatio", pero a la cual los pretores acordaron defensas que permitieron reemplazarla (Exceptio Doli, Exceptio reivindicatae, Publiciana in rem actio")<sup>29</sup>

Mucho más podría decir sobre la propiedad en Roma, pero considero que con las anteriores ideas es bastante; en especial por lo que hace a las defensas de que la propiedad gozaba.

En esta breve revisión histórica, se encuentra que las ideas romanas sobre la propiedad no desaparecieron, sino que ellas se conservaban en los monasterios hasta la Edad Media.

Esta etapa de la humanidad, llamada del obscurantismo, transmite el Renacimiento y hasta la llegada de la Revolución Francesa los principios sobre la propiedad Romana, que habían de plasmar en forma de artículos en el "Código de Napoleón", para de ahí difundirse a todos los demás ordenamientos civiles.

### C) GRECIA

En Grecia, también la tribu o ciudad, tenía el derecho supremo sobre los bienes de todos los ciudadanos; La propiedad era colectiva. Este mismo carácter se encuentra en Roma, pudiéndose considerar, tres épocas principales, la religiosa, la aristocrática y la individual; pero en ninguna de estas épocas se borra por completo la idea de propiedad nacional. Por eso Cayo decía: "LA PROPIEDAD DEL SUELO ES DEL PUEBLO ROMANO O DEL EMPERADOR Y SE CONSIDERA QUE NOSOTROS SOLO TENEMOS LA POSESION Y EL USUFRUCTO".<sup>30</sup>

### D) INDIA

En la India, encontramos organizaciones muy diversas de la Propiedad. La mejor conocida, es la de las castas, en la que se considera a los Brahmanes; como dueños de todas las tierras,

29. HECTOR LAFAILLE. "Derecho Civil". Tomo III. Trad. de los Derechos Reales. Vol. I, 1943. Cía. Argentina de Editores, S. de R. L. Buenos Aires. Pág. 357 y 358.

30. Enciclopedia Práctica Jackson. "Historia Antigua". Por el Dr. José Luis Romero. "Las Ciudades Griegas, en el Siglo VI Antes de Cristo". Editorial M. Jackson. Tomo VII. Pág. 140. México.

por la voluntad divina; cuyo uso concedían a los demás. En aquella época, la propiedad no era sino el disfrute de la tierra, dado temporalmente por Dios. Así vemos un versículo de Moisés, donde se revela el pensamiento dominante en los tiempos primitivos: "LA TIERRA ES MIA DICE EL SEÑOR, Y VOSOTROS SOIS UNOS EXTRAÑOS A QUIENES LA BRINDO".<sup>31</sup> El sistema de las castas, nació a consecuencia de las dilatadas guerras en una época en que las funciones sociales, ejecutadas en el interior de la familia, centro a la vez religioso, agrícola e industrial se hacían por el aumento de la población, más importantes y extensas dejándose sentir cada vez más la necesidad de una nueva división. Entonces fue cuando por una aberración de la inteligencia, se concibió la idea de una investidura hereditaria por castas impuestas probablemente por la fuerza, por la guerra o por motivo de una invasión extranjera. Esa casta fue la teocrática que estaba dotada por una investidura divina, sobre toda propiedad; después desarrollándose las pasiones entre los hombres, se debilitó la casta teocrática y surgió la casta militar con más importancia, debiendo la sacerdotal compartir con ella su reinado y su derecho de propiedad. Estas dos castas representaron el poder intelectual y el poder físico, obrando de acuerdo, pudieron mantener bajo su yugo durante mucho tiempo al resto de la sociedad; pero más tarde la casta militar, preponderó y entonces se consideró al rey o jefe investido del derecho divino, dueño y señor de todas las cosas.

## E) FRANCIA

EN FRANCIA. Después de la emigración de los bárbaros y la invasión de los pueblos germánicos en la Galia, Italia, etc., se estableció, en Francia el sistema BENEFICIAL atendiendo a las necesidades políticas y militares por medio de dotaciones, que practicaron los Merovingios; pero los Carlovingios, para asegurar más el servicio de la guerra, cambiaron el sistema de las dotaciones, por el precario romano. Cuando Carlos el Calvo, reconoció la transmisión por herencia, el sistema beneficial se transformó en FEUDAL. El feudalismo, fue el contrapeso que

---

31. Op. Cit. Pág. 129.

salvó a Europa de las comunidades religiosas y de las sectas que desde el siglo IV se manifestaron bajo diferentes nombres y en diferentes países. La civilización moderna es deudora al feudalismo de la constitución definitiva de la persona, del matrimonio, de la familia y de la patria.

La reforma religiosa del siglo XVI, descargó indirectamente el primer golpe decisivo a la organización feudal, restableciendo los derechos de la personalidad espiritual, apropiándose el papado de la supremacía. Luego, la reforma robusteció en todos los grados de la escala social el sentimiento de Independencia personal; promovió una renovación de la ciencia del derecho natural, en un sentido liberal y de esta manera condujo a la concepción de la propiedad como derecho natural, primitivo y personal.

En la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, se reconoció, que la propiedad es un derecho natural que el hombre trae consigo al nacer, derecho que sólo el estado puede reconocer, pero no crear porque es anterior a la existencia del mismo y al derecho objetivo; que toda sociedad tiene por objeto reconocer y amparar los derechos del hombre, que son principalmente la libertad y la propiedad; que el derecho de propiedad es absoluto e inviolable.

Ahora bien, con estos fundamentos de carácter filosófico se elabora el Código de Napoleón —1804—, que crea un nuevo concepto de propiedad, muy semejante al Romano; en cuanto a su aspecto jurídico y a su organización legal; pero con una filosofía humanista que no le dio el derecho Romano.

Tanto en el citado derecho, como a partir de la Revolución Francesa privó un concepto individualista, es decir, proteger el derecho de propiedad en favor del individuo y de acuerdo con sus intereses personales; este concepto tiene como base la tesis de que el derecho de propiedad, es un derecho natural innato, subjetivo, anterior al derecho objetivo, que el Estado y la Ley sólo pueden reconocer y proteger, pero como ya dije, no crear y por consiguiente, no lo puede desconocer o restringir.

Para comprobar el carácter exclusivo de la propiedad en este sistema basta citar algunos juicios ventilados en los tribunales de Francia. Una compañía eléctrica fue obligada a quitar los cables que había hecho pasar sobre una propiedad privada. Sen-

tencia del Tribunal de Paz de Lille, del 15 de noviembre de 1899.

En otro asunto, fue ordenada la demolición de un muro que aplomado caía sobre un terreno vecino. Sentencia del mismo Tribunal de fecha 15 de julio de 1801.

En el Código de Napoleón, tomando en cuenta el principio filosófico a que me he referido, se declaró, que el derecho de propiedad, es absoluto para usar y disponer de una cosa. Asimismo, reconoció también, su inviolabilidad y los tres elementos clásicos, es decir, el *Ius utendi*, el *fruenti* y el *abutendi*. Hay que subrayar que principalmente hace hincapié en que la propiedad, es un derecho absoluto.

La Declaración de los Derechos del Hombre y el Código de Napoleón, ejercieron una notable influencia en las legislaciones Europeas y después en la Latinoamericana, de manera que las codificaciones que se promulgaron en el siglo XIX, tomaron como modelo el concepto napoleónico de la propiedad que en el fondo es el concepto romano, si se prescinde de su fundamentación filosófico individualista.

También, tuvo influencia determinante en el concepto de propiedad, la noción de interés general y así se llega a la conclusión de que, en todas las épocas el derecho de propiedad, ha debido someterse al interés superior de la colectividad y los códigos civiles que consagran la concepción del *dominium romano*, con las atenuaciones que las leyes y reglamentos podían imponer sobre la propiedad en interés social. Atenuaciones, que se han multiplicado más desde fines del siglo pasado, por lo que parece ser que estamos ante una transformación en la concepción misma del derecho.

Por lo anterior, el legislador ha seguido tres caminos distintos:

1a. La expropiación por causa de utilidad pública, prevista por las leyes revolucionarias y el Código Civil, como una desaparición del derecho de propiedad y organizada por la ley del 3 de mayo de 1841, con máximo de garantía para los propietarios, ha sido extendida a numerosas causas con el fin de ejecutar trabajos necesarios para el interés público, y la concepción de este interés público; toma cada vez un sentido más amplio.

Sobre las tendencias de las legislaciones modernas a resolver y a desenvolver la expropiación con un fin de utilidad social.

2a. Las limitaciones impuestas al ejercicio del derecho de propiedad se han aumentado también, en su proporción más considerable aún. Tienen por objeto, o bien restringir el ejercicio de propiedad un rendimiento mayor, o en fin, evitar que el propietario cause a otro por el ejercicio abusivo de un derecho, un daño anormal y excesivo. Ellas tienden por tanto, a una organización más estricta de la propiedad, en la cual el interés colectivo juega un papel preponderante. . .

3a. En fin, ciertos bienes han sido substraídos al derecho de propiedad, a causa del interés que presenta para la colectividad. Se les ha erigido en riquezas nacionales, que los individuos no pueden explotar más que en virtud de una concesión o de una autorización del Estado y cuya propiedad no pueda adquirir.<sup>32</sup>

El sistema Francés, también, estableció como es lógico, defensas a la propiedad y así reguló las siguientes:

**LA ACCION REINVIDICATORIA.** Esta es por excelencia la acción de tutela del derecho de propiedad, que llega del derecho Romano sobreviviendo a través de los siglos.

Dentro del Código de Napoleón en el primer párrafo del Art. 2279, se presenta un caso de ausencia de reivindicación como siendo la regla:

"La posibilidad de reivindicar, en caso de pérdida o de robo no tiene más que el aire de una excepción Nada menos. . ."<sup>33</sup>

**LA ACCION NEGATORIA.** Que consiste en la protección que se le daba a la propiedad a fin de que no se le obligara a gravarla con una servidumbre.

**LA EXPROPIACION POR CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA.** Permitiendo el paso del individualismo al concepto de función social. Se puede expropiar la propiedad, llenando los requisitos que marca la ley. Fórmula que la Legislación, Civil Francesa actual, modificará y podrá prevar indemnización.

32. MARCELO PLANIOL Y JORGE RIPPERT. "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés". Tomo III. Los Bienes, 1959. Edit. Publicaciones Culturales, S. A.

33. "La Possibilite de reivindiquer au cas de perte ou de vol'n'a plus. Tom. Premier, 1920. Eugene Planiol,

CAPITULO III  
DE LA FUNCION SOCIAL

## A) CONCEPTO

Lo social, adquiere en el siglo XX jerarquía de reconocida existencia humana. Si en la sociedad primitiva de densidad humano-social es débil, no es menos cierto también, que aún ya en la Edad Media, la vida social es precaria, porque la impronta que define la vida guerrera, caballeresca o monástica, así lo verifica.

Es necesario, calar con mayor profundidad en el fenómeno social, para alcanzar una visión más amplia y clara de sus hondas raíces históricas, ya que en ella encontraremos al hombre coexistiendo con el mundo, respondiendo a un concepto definido de aquel que surge de la historia occidental desde el inicio de la edad moderna y alcanza su plenitud en las postrimerías del siglo XVIII, consistente en que el hombre, en su individualidad por y si en sí: es proclamado principio de toda organización política y de todo conocimiento.

No podemos concibir, al hombre, como si fuera un ente abstracto, ideal de pura esencia; sin existencia concreta: porque el hombre que no es como tal, en su determinación únicamente con su brega de libertad, sino que debemos conceptuar esas determinaciones como unificación del pasado, del presente y del porvenir y así crear una atmósfera de solidaridad, de unificación social histórica.

El conocimiento de la Edad Moderna, representa una época de crisis, consecuencia del derrumbamiento de la Organización Feudal, y que su etiología política, surge de la simultaneidad de los hechos; el primero consiste en el ocaso de una época y el segundo, el inicio de un mundo nuevo, cuyas estructuras dimanen de las ansias libertarias hasta ahora reprimidas.

La Revolución Francesa, cuyo inicio y epílogo describe Kant en su obra "Crítica de la Razón Pura", está determinada por las

transformaciones que el proceso histórico induce al orden institucional, desde un punto de vista político y jurídico, económico y sociológico. Es una época histórica, consagrada a la exaltación de los valores humanos, del individuo como tal y como persona en sí, de pleitesía a la intangibilidad de la personalidad y desde estos puntos de vista, alcanza su culminación con la "Declaración de los derechos del Hombre y del Ciudadano", esencia y expresión de la Revolución Francesa.

La división del trabajo, el crecimiento de la vida industrial creando por ende mayores fuentes de trabajo, el aumento de las actividades comerciales, el establecimiento de la física matemática, como ciencia encauzada a alcanzar el conocimiento de la naturaleza con toda la objetividad posible, conceptuando una excepción distinta del hombre y del mundo circundante y con ello, el fin de las rémoras y de tribus feudales, la humanidad entra en un periodo de transformación, una nueva etapa constructiva que dimana de las nuevas concepciones filosóficas, a lograr una mejor organización, desde los puntos de vista social, económico y político; como muestra fehaciente de su actividad bregadora en pos de la libertad.

Es ahora que el hombre crea su propio ser y su mundo con una mentalidad científica, desprovista de los tabús dogmáticos de las doctrinas religiosas, clara expresión de un periodo histórico que llega a su ocaso y que en lontananza del futuro se vislumbra el inicio de una época de libertad, en todos sus órdenes, entendida ésta no como realidad de su propio ser, sino como lábaro que enarbola al tope en lucha común para acabar con los abusos del poder omnipotente de la monarquía y de todo lo que constituya la negación del hombre, contrapone de un modo hostil, la ciencia a la religión, la razón, a la fe, la investigación experimental a los principios silogísticos revelando el ensanchamiento de su ser en una extrema concepción individualista.

Sin embargo, como la humanidad obedece a fuerzas naturales que la dialéctica, marca en la evolución, el estado de cosas no podía prevalecer indefinidamente, el individualismo iba perdiendo terreno al correr del tiempo; en la investigación filosófica va apareciendo una nueva corriente, el socialismo; Carlos Marx lanza su "Manifiesto Comunista" en 1864, incitando en él, al prole-

tariado mundial, a la lucha en contra de la burguesía; se crea una agitación permanente, la lucha de clases se vuelve más enconada, y en Octubre de 1917, estalla la Revolución en la Rusia Zarista, de la cual, resulta triunfante la clase desheredada; se finca un nuevo régimen democrático, una nueva forma de gobierno formado por los representantes de las clases sociales que hicieron posible tal movimiento, obreros y campesinos (tal como lo consigna el Artículo 1o. de la Constitución Soviética) y consecuentemente, se forma por el consorcio de varias naciones la Unión de Repúblicas Soviéticas Socialistas.

En nuestra patria, en el mismo año, se promulga la Constitución, que en la actualidad nos rige, como resultado de la lucha interna de 1910. Incluyéndose en la misma, las garantías individuales, y sociales con una marcada tendencia hacia el beneficio de la colectividad, en el holocausto del interés particular; sirviendo de ejemplo los artículos 27 y 123 de nuestra Carta Magna.

Esta tendencia social, no únicamente se observa en nuestra patria, sino que también, en los demás países de la América Latina, tal vez, acaso tuvieron su inspiración en nuestra Constitución Mexicana, en sus movimientos armados de Independencia, Reforma y Revolución, en donde lo social adquiere relevancia jurídica; no son simples argumentaciones filosóficas, la función social se eleva a la categoría de fuerza directriz de toda investigación científica. José Miranda,<sup>34</sup> en su obra "Reformas y Tendencias Constitucionales recientes de la América Latina", establece: "Pero lo social, como imperativo político contemporáneo ha entrañado un aumento considerable de los derechos o (facultades) fundamentales de las personas, ha traído también como contra partida obligada la limitación o reducción de otros derechos fundamentales, principalmente "La Propiedad", y los de naturaleza económica —industria y comercio— muéstrase esto en las Constituciones Latinoamericanas con tanta o más agudeza, que en las Europeas; casi todas ellas asignan a la propiedad como **FUNCION SOCIAL**, que la declaran sometida a las limitaciones que el interés social exija y no faltan algunas

34. JOSE MIRANDA. "Reformas y Tendencias Constitucionales Recientes de América Latina". 1945-1946. Instituto de Derecho Comparado, U.N.A.M. México, 1957. Pág. 237 y 238.

como la Argentina de 1949 y la Salvadoreña vigente (Cap. IV primera parte de aquella, y Art. 136 de ésta), que supediten expresamente la libertad económica al interés social, o algo parecido —economía nacional, bienestar social, o de el pueblo— expresión de intervencionismo económico del Estado; en nombre del interés social, son los preceptos que en muchas de las cartas políticas latinoamericanas se refieren a los monopolios, a la utilización de los recursos fundamentales: minas, aguas, etc., a las industrias básicas y a la tenencia de la tierra”.

María J.<sup>35</sup> explicitando ideas de Ortega y Gasset, en su obra “Introducción a la Filosofía”, afirma: “Vivir es para el hombre a la vez. estar en el mundo y convivir; son dos modos irreductibles e inseparables de la esencial dimensión humana de ser. Dicho en otros términos, el mundo del hombre es doble y a esa duplicidad corresponde su íntima constitución ontológica; si la circunstancia es por una parte (Naturaleza), por otra es (Sociedad). Hemos visto que mi circunstancia se compone no sólo de las cosas presentes, sino —incluso principalmente— de las latentes. El modo de (presencia) de esta última es como antes mostré, ese tener sin tener, ese tener (a crédito) que llamamos creencia; y las creencias son siempre sociales, son aquello en que se está, porque uno se ha encontrado ya en ello; más aún, las cosas presentes vividas en una interpretación, es vivida desde luego como tal, por tanto tan radical y primariamente como en la naturaleza, se me da en la sociedad. Esto quiere decir, que el hombre es social en su sentido (primario) estricto. No se olvide en exigencia metódica de no aceptar nada como mero hecho, como tal ininteligible, sino derivar toda realidad humana de la vida en su sentido primario y riguroso, es decir, de la vida individual; es en ésta, pues, donde ha de hallarse la raíz social del hombre, que en modo es un añadido, sino una efectiva dimensión de su vida individual, que plantea algunos problemas de los más graves”.

Las concepciones filosóficas jurídicas individualistas, aislan al hombre de la sociedad, realidad absurda por demás criticada, no es en el espacio sideral en que el hombre en la más completa soledad, tiende a desarrollarse; la vida en su aspecto de relación,

---

35. Enciclopedia Jurídica OMEBA, Tomo XII. Pág. 10371.

no se concebiría si el ser humano no tuviera trato con sus congéneres y es en la sociedad constituyendo parte integrante de la misma; en donde el ser debe comportarse en función del medio en que aparece; al ejercer un derecho lo debe hacer en concordancia con el interés de la colectividad, es por demás recalcar que el hombre por esencia es un "zonn politikón" como lo decía Aristóteles explicando que en el hombre existe por naturaleza un principio de solidaridad; conforme a este principio, debe lograr su perfección; sin que por esto se menoscabe su personalidad, muy por el contrario, ésta trasciende a la colectividad organizada distinguiéndose por sus características a las de los demás integrantes, logrando su identificación y reconocimiento. El personaje legendario, Robinson Crusoe, únicamente existió en la mente de su autor, la verdad cordial, es que nunca el hombre ha existido ni existirá jamás aislado de la sociedad; su conducta debe ser apegada a la Ley y si llegare a extralimitarse de sus facultades, predeterminadas y reguladas por la misma norma jurídica, incurriría en responsabilidad civil o penal ante la sociedad, la cual, a través de sus órganos de autoridad, lo sancionaría.

## B) LA PROPIEDAD COMO FUNCIÓN SOCIAL

Partiendo del Derecho Romano que concibe la propiedad individual, es su aspecto absolutista y prolongándose en toda la edad media, como el ejercicio pleno por parte del propietario, respecto de los bienes, no existe una gran diferencia en cuanto a la protección de la propiedad y a su reclamación en estas dos etapas históricas a saber: del Derecho Romano y la Edad Media, si acaso difieren en cuanto a su fundamento fisiológico; consecuencias graves, produjo esta forma de estimar y reglamentar el derecho de propiedad produciendo por una parte la concentración de grandes propiedades en unas cuantas manos, fundamentalmente de la tierra, frente a las grandes masas de individuos que carecen de la más mínima porción para trabajarla y poder solventar sus apremiantes necesidades, tenía que sobrevivir una nueva corriente que tratara de solucionar, problema tan grave e injusto, toda la corriente doctrina moderna, está

encauzando por encontrar la fórmula adecuada para solucionar este problema, planteándose la interrogante de si merece, actualmente ser conservada la propiedad privada.

Según exposición de Rafael Rojina Villegas.<sup>36</sup> El derecho moderno, tiene su antecedente doctrinal en las ideas de León Duguit, en unas conferencias celebradas en la Universidad de Buenos Aires en el año de 1911, cuya ponencia tituló "Las Transformaciones Generales del Derecho Privado del Código de Napoleón". En las cuales encauza el estudio crítico, sobre el derecho individualista de la propiedad, atacando la fundamentación filosófica, que le dio la declaración de los derechos del hombre aludiendo, a las constituciones francesas para llegar al Código de Napoleón. Estima Duguit, que el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la Sociedad, el hombre jamás ha vivido fuera de la sociedad, por lo tanto, habrá que estudiarsele como miembro de un grupo y sus derechos por tanto, deberán de referirse a ese estado social indiscutible, no pueden ser los derechos anteriores a la sociedad ni sociológica ni jurídicamente, porque el derecho no se concibe sino implicando una relación social, y no puede haber por consiguiente ese derecho absoluto antes de formar parte del grupo, ni esa limitación voluntaria, para lograr la convivencia social, tampoco, dice Duguit, puede considerarse que el Estado o la Sociedad por medio de la ley estén impedidos para limitar, organizar o restringir la propiedad, porque el hombre la tenga antes de formar parte de la sociedad y se le reconozca en atención a su calidad de ser humano; como no es fundado que el hombre tenga derechos innatos anteriores a la sociedad debe desecharse como fundamento para ser inviolable la propiedad. Tampoco la Propiedad es un derecho subjetivo, anterior al objetivo, en la doctrina francesa se consideró que, como el hombre tenía derechos innatos, eran anteriores a la norma jurídica y que ésta solo podía reconocerlos y armonizarlos para evitar los distintos choques en las esferas jurídicas individuales. El derecho objetivo, es anterior al subjetivo y principalmente el de propiedad, y el hombre al

---

36. RAFAEL ROJINA VILLEGAS. "Derecho Civil Mexicano". Tomo III, Vol. I. Pág. 87.

formar grupo tiene principalmente un conjunto de deberes impuestos por las normas jurídicas individuales.

Para lograr la solidaridad social, es la ley la que vendrá en cada caso a reconocer y otorgar ciertos poderes, para que el hombre pueda cumplir con el deber social fundamental que tiene de realizar la interdependencia humana.

La tesis de Duguit, se funda en el concepto de solidaridad social. Para él, el derecho objetivo tiene como finalidad realizar esa solidaridad y todas las normas jurídicas, directa o indirectamente tienden a ese fin, todas ellas imponen tanto a gobernantes como a gobernados. Estos deberes fundamentales son: realizar aquellos actos que impliquen un perfeccionamiento de la solidaridad social abstenerse de realizar actos que lesionen esa solidaridad social. En la propiedad hace una distinción lógica, considera que si el hombre, tiene el deber de realizar la solidaridad social, al ser poseedor de una riqueza su deber aumenta en la forma en que aquella riqueza tenga influencia en la economía de una colectividad a medida que tiene mayor riqueza mayor es su responsabilidad social. Siempre que en alguna forma se lesione la solidaridad social al ejercitarse un derecho (el de propiedad o cualquier otro) debe considerarse esa actitud como ilícita. Por lo tanto, si hay intención dolosa de perjudicar sin obtener utilidad en el ejercicio del derecho de propiedad, este ejercicio debe reputarse ilícito y el propietario debe ser condenado a pagar daños y perjuicios.

Afirma el autor: la propiedad es una función social, el hombre tiene principalmente deberes, funciones sociales, que cumplir como miembro de una colectividad y en ocasión de estos deberes la norma jurídica debe reconocerle derechos para desenvolver su personalidad física, moral e intelectual y para ejecutar todos aquellos actos que en forma directa o indirecta tienden al cumplimiento de esa función social que necesariamente debe realizar como miembro de un grupo, resulta que no es absoluta la propiedad, porque la ley puede limitarla; prevaleciendo el interés colectivo sobre el individual.

Cierto que el movimiento moderno ha acarreado una nueva concepción del derecho de propiedad, el individuo propietario lo es en función de la sociedad, no se concibe en la sociedad el ejercicio absoluto de la misma, ya que traería aparejadas graves

consecuencias, sin embargo, es preciso hacer notar que la propiedad individual justifica ampliamente su existencia, por los servicios que presta a la humanidad; ahora constituyendo una base material firme para que el individuo sienta seguridad y confianza para asegurar su vida y la de los suyos, bien que la propiedad sirve como estímulo para realizar las grandes empresas y obtener la recompensa lograda mediante el esfuerzo, la utilidad en este sentido permea en todo el ambiente social, económico y cultural. Sin embargo, el Estado en el ejercicio del poder y de la autoridad que la ley le confiere, podrá sacrificar el derecho de propiedad individual, haciendo prevalecer el bien de la sociedad, para que la propiedad desempeñe verdaderamente su finalidad o sea la fundación social, la tendencia dirigida al bien de la sociedad.

"El derecho de propiedad es individual y en el individuo han de refluir sus ventajas como primer sujeto de derecho, pero tiene una función social, que a veces podrá sobreponerse al bien individual y dará entonces lugar a la expropiación forzosa. Es en virtud de una función social, que el Estado, tiene el derecho el poder y la autoridad de sacrificar el derecho individual en bien de la sociedad: y a los juristas de los siglos XVI, XVII, conocen esta teoría de la función social: León XIII nada nuevo dijo en la RERUM NOVARUM cuando siguiendo a Santo Tomás estableció una distinción entre el Derecho y el Uso."<sup>37</sup>

### C) LA RELATIVIDAD DE LOS DERECHOS, EL ABUSO DE LOS MISMOS Y LA FUNCIÓN SOCIAL

El derecho como disciplina científica humanista, no escapa a las leyes naturales de la evolución, más, aún; siendo dinámico, obedece a ideas fuerzas, verdades eternas, representantes del armazón de todas las legislaciones, en todas las épocas y en todos los países; no obstante, que éstas se hallan constantemente sujetas a discusión y aún a negación. De esto resulta la relatividad de los derechos y en contraposición, el abuso de los mismos.

Análogo al "Poder de Policía" del Derecho Administrativo,

---

37. ANTONIO DE IBARROLA. Editorial Porrúa, S. A. México, 1957. Pág. 144.

la relatividad de los derechos, se revela como una "Policia Jurídica" realizada, por el Estado como una intervención más de éste en la actividad de los particulares, observándose dicho fenómeno en casi todos los países que han alcanzado cierto nivel de desarrollo; sin embargo, esta institución tuvo que soportar para lograr su subsistencia, austeras críticas de parte de juristas historiadores, al grado de pretender desaparecerlo definitivamente.

Se han encontrado —según observación de Jorge Cornil, citado por Josserand<sup>38</sup>— numerosas huellas del abuso de los derechos en las fuentes del Derecho Romano, pues como hace notar este autor, parece que el jurisconsulto Gayo había formulado ya una teoría general del abuso de los derechos, cuando para justificar la interdicción de los pródigos y la prohibición de los amos en maltratar a sus esclavos, proclamó que no debemos excedernos en nuestros derechos: "malemin nostro jure unti non debemus". Y otro eminente romanista, Carlos Appleton (citado por el mismo autor), escribió que la teoría del abuso, es "tan poco moderna, que sobre ella se basa toda la evolución del Derecho Romano, partiendo del Derecho Estricto hacia la equidad". El "jus est ars boni et aequi" definición dada por Celso, es otro de sus antecedentes, de tal manera que el Derecho Romano no es ajeno a esta concepción jurídica.

La acepción que nos ocupa, tuvo un periodo de estancamiento en su evolución, que es de la Epoca Medieval; surgiendo posteriormente con Guy Coquille en el siglo XVI, al opinar que el derecho debía interpretarse "ex bono et aequo", y un siglo después Basnage, afirmaba que existe a menudo la propensión a ser demasiado justos, y que la aplicación de la ley con todo su rigorismo, "dura lex sed lex", trae consigo la injusticia; "Summun jus summa injuria".

Esta tradición constante e ininterrumpida de ver en el derecho la ciencia de lo bueno y de lo justo, el triunfo de la equidad sobre la justicia en caso de conflicto, hizo posible su persistencia dentro de la doctrina jurídica, no obstante, los ataques que sufrió durante la época pos-revolucionaria de 1789, pues como

---

38. L. JOSSERAND. "El Espíritu de los Derechos y su Relatividad". Editorial José Cajica Jr. Trad. del Francés. Pue., México. Págs. 8 y 9.

hemos afirmado, la declaración de los Derechos Humanos constituyó el apogeo del derecho subjetivo absoluto, justificable únicamente por las reacciones sociales de los acontecimientos históricos, por lo que los redactores del Código Napoleónico se vieron influidos por estas corrientes filosóficas-jurídicas, adaptando dentro de sus normas el derecho subjetivo absoluto, sin limitaciones y como principal verdad de la intangibilidad de la personalidad humana.

Sin embargo, como hemos dicho, el triunfo de lo equitativo sobre el absolutismo de los derechos, permanecería incolume gracias a la doctrina y la jurisprudencia y además, influyendo en forma decisiva los grandes movimientos revolucionarios del presente siglo, tales como la Revolución Mexicana de 1910 y la Revolución Soviética de 1917.

Una vez más, la relatividad de los derechos, o sea la limitación de los derechos en cuanto a su ejercicio, cuyo espíritu consiste en preservar la paz social y el equilibrio entre los intereses en pugna, se impone dentro de la disciplina jurídica, abarcando en la actualidad nuevos campos entre ellos el económico, tal vez con mayor rigorismo.

Entendiendo el concepto del abuso del derecho se impone establecer un criterio firme, que nos conduzca a localizarlo; Cómo reconocerlo. Qué síntomas tendrá, problema en torno al cual existen cuatro criterios definidos por nuestro autor en consulta.<sup>39</sup>

Antes de exponer cada uno de los criterios, debemos hacer una observación preliminar.

Son dos las grandes corrientes que nos inducen a determinar el ejercicio abusivo de los derechos, estas son:

#### LA SUBJETIVA

#### LA OBJETIVA

La primera entiende a la intencionalidad del agente, es decir, buscar el móvil y el resultado, la intención de causar el daño y el resultado dañoso.

La segunda se basa en el fin del derecho, a la función del mismo como ente social.

<sup>39</sup>. Op. Cit. Págs. 9 y 10.

Estas corrientes, aunque antológicas en su esencia, no se contraponen, sino que por el contrario, se complementan; la unión de ellas sirve de guía para hallar la solución del problema en cuestión.

Los criterios que Jossierand señala son los siguientes:

1. Criterio Intencional.
2. Criterio Técnico.
3. Criterio Económico.
4. Criterio Social o Finalista.

1o. CRITERIO INTENCIONAL. (La intención de dañar).

Constituye este criterio, el alimento principal del abuso del derecho, algunos autores le asignan principal importancia y la jurisprudencia francesa, refiriéndose a este criterio, lo considera infalible. La teoría nos parece esencialmente subjetiva, induce al juzgador a realizar investigaciones de orden psicológico, por lo que puede ser peligrosa.

2o. CRITERIO TECNICO. (Culpa en ejecución).

Este criterio estudia la culpa en ejecución; el ejercicio del derecho puede revestir un carácter abusivo, aún cuando no haya en su titular la intención de dañar; no basta que al ejercitar nuestros derechos lo hagamos de buena fe, sino que debemos realizarlos correctamente, tomando todas las precauciones debidas. El ejercicio de un derecho con culpa grave, equiparable al dolo, constituye el abuso del derecho; según éste criterio. Se incurre en responsabilidad, no sólo cuando se comete un dolo, un fraude o una culpa grave, sino también cuando se falta a la delicadeza y en última instancia, es el juez quién resuelve cada caso según su modo de pensar y actuar en la situación que se le plantea.

3o. CRITERIO ECONOMICO. (Falta de intereses legítimos).

Prevalece en este criterio, el concepto de interés legítimo, en su acepción de realizar nuestros derechos, logrando un beneficio lícito para nosotros y sin lesionar los intereses de terceros. Solo cuando el titular ejerce sus prerrogativas independientemente de todo interés, o para la satisfacción de un interés ilegítimo, usa mal de él, abusa y por tanto, no puede pretender la

protección de la ley; el interés legítimo es el fundamento y medida del ejercicio de los derechos y de la protección que le es concedida por los derechos públicos.

4o. CRITERIO SOCIAL O FINALISTA. (El desvío del Derecho en su Función Social).

El último criterio se basa en el desvío del derecho de su función social. Los derechos son por su origen, esencialmente sociales; lo jurídico no es otra cosa que la regla social obligatoria y esta regla asegura la conservación de la sociedad; siendo la conducta encaminada a la satisfacción de un deseo lícito dentro de las normas legales, debe superditarse al interés de la colectividad, porque cada uno de los derechos debe orientarse y tender a ese fin, así lo ha considerado, la mayoría de las legislaciones; además, la desviación del derecho trae consigo un abuso y consecuentemente la conducta abusiva del derecho es contraria al fin destinado a su espíritu.

Parcherot, citado por Jossierand <sup>40</sup> nos dice "que se abusa del derecho, cuando permaneciendo en sus límites, se persigue un fin diferente al tomado en consideración por el legislador, según el ideal colectivo del momento".

Al respecto el autor del Espíritu de los Derechos y su relatividad<sup>41</sup> opina que: "mientras más se delimita un derecho, menos abusivo será su ejercicio voluntario; las fronteras objetivas hacen menos necesarias las fronteras subjetivas a menudo llega a privarlas de toda utilidad".

El maestro Carlos Palafox Vázquez<sup>42</sup> al referirse a Parcherot, emite la siguiente opinión: "De acuerdo con el concepto dado por el autor citado con anterioridad, y según el concepto social que del derecho se citó en el capítulo Primero, debe concluirse que abusa de sus derechos, el que los ejercita en perjuicio de la sociedad, debiendo por tanto incurrir en responsabilidad, siempre y cuando demuestre que causó dicho perjuicio; con lo cual se llega al concepto de Reparación del daño".

"Se concluye en esta forma —continúa el maestro Palafox— tomando como punto de partida las doctrinas que niegan

40. JOSSERAND. Op. Cit. Pág. 315.

41. JOSSERAND. Op. Cit. Pág. 315.

42. LIC. CARLOS PALAFOX VAZQUEZ. "El Derecho Subjetivo". Revista de la Escuela de Derecho de Puebla. Tomo I, Abril-Junio, 1966, No. 4. Pág. 609.

la existencia del derecho subjetivo, ya que si el individuo no tiene más derechos que los fijados por la norma jurídica, o no se encuentra en otras situaciones jurídicas que las establecidas por ella, debe ejercitar tales derechos o tales situaciones jurídicas atendiendo al aspecto social del derecho, o sea la protección y conservación de la sociedad".

De los criterios que Josseland establece, cada uno de ellos son parcialmente verdaderos, en íntima parte el primero, más extenso en el segundo y aún más considerable en el tercero. Pero en cada cuarto y último, llegamos a la verdad íntegra, hallando el instrumento que nos servirá para encontrar el fenómeno jurídico que se trata de fijar.

#### D) ABUSO DEL DERECHO EN LA PROPIEDAD.

Concebida la propiedad como el derecho de procurarse para sí de los beneficios frutos y acciones, al grado de despojarse de la titularidad del mismo, mediante un acto de disposición de la manera absoluta, según la concepción milenaria, el propietario es un soberano que se atrincheró en su bien como en una fortaleza, obra a su gusto discrecionalmente sin que se le pueda pedir cuenta de sus actos, y menos aún, de móviles que los han inspirado, concepción escolástica y legendaria alejada en la actualidad de la realidad, ya que según hemos visto en capítulos precedentes, los derechos y con mayor razón el de propiedad, están sujetos a limitaciones, sobre todo en materia de inmuebles, porque en los muebles según el principio "movilla personae inhaerent", no obedece a las mismas circunstancias y condiciones.

La propiedad, considerada como el prototipo del derecho absoluto, le fue reconocido solamente por el derecho revolucionario francés, el valor de un atributo natural e imprescriptible, inviolable y sagrado de la personalidad humana, al mismo título que la libertad, la seguridad y la resistencia a la opresión. (Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano).

Más esta concepción legendaria y escolástica, ha ido evolucionando, la interdependencia social, impone límites objetivos, por lo que se ha establecido que el titular de un derecho al ejercitarlo sin motivo legítimo abusa de él.

En páginas que han llegado a ser clásicas, Ihering hizo notar la imposibilidad social de un derecho absoluto, "establecería en su inmueble un rastro que infestase el aire, un pozo que produce sustancias que envenenan la tierra del vecino una fábrica cuya explotación debilitaría el suelo y habrían de desplomarse las casas vecinas, cuyo humo mataría la vegetación en su proximidad, o cuyo intenso calor impediría toda estancia en sus alrededores; cavaría cerca de ahí una zanja que haría desplomarse el muro del vecino, etc. Al hacer esto, no transgrediría los límites de su propiedad.<sup>43</sup>

Surge entonces la imposibilidad social, de un derecho de propiedad absoluto, es de imprescindible necesidad limitar la propiedad o como se ha establecido en nuestro derecho, imponer modalidades a la misma cuando así lo exija el interés público, conforme a los criterios expuestos, el abuso del derecho de propiedad, se realiza cuando han sido desviados de su finalidad algunos de sus atributos, se use o se disfrute en exceso, o se disponga cuando alguna norma o simplemente los principios de equidad lo prohiban y además, desde el punto de vista del criterio económico, se abusa del derecho cuando el titular del mismo se rehusa sin causa justificada a aprovechar de las riquezas que el bien o la cosa es susceptible de proporcionar, perjudicando indirectamente la riqueza del conglomerado social.

Constantemente se ha sostenido por la jurisprudencia que, a diferencia de ciertas prerrogativas inherentes al derecho de propiedad y consideradas absolutas existen otras más numerosas e importantes, dotadas de una finalidad propia contra la cual, no puede ser impunemente utilizada; que la propiedad privada está consagrada a satisfacer el interés del propietario, pero no un interés indeterminado, sino serio y legítimo. En la medida que persigue esta satisfacción, el titular usa correctamente de su derecho. Por el contrario, cuando persiga fines diversos a dicho interés, se le hace responsable del perjuicio causado en atención a los móviles que lo han impulsado, por la finalidad a que tienden.

Móvil incorrecto, inadmisibles, que vicia el acto realizado bajo su imperio, es la intención de dañar. No podía armonizarse

---

43. IHERING. Citado por L. Josserand. Obra citada. Pág. 18.

con tal finalidad la misión de ningún derecho, aunque fuese uno "egoísta" como el de la propiedad individual.

Tal intención invariablemente, constituye la desviación de ese derecho y determina su abuso.

En la célebre sentencia de Colmar (mayo 2 de 1855), se condenó a un propietario de una finca que había elevado sobre su techo una falsa chimenea de altura importante, la cual sin utilidad para él, estaba destinada únicamente a obscurecer la casa de su vecino, quien hubo de recurrir a los tribunales para que determinara ese daño permanente y malicioso, y obtuvo conforme a la sentencia; la reparación del daño al obligarse al demandado a demoler la falsa chimenea en nombre de la tesis del abuso del derecho. La corte sostuvo que "si en principio el derecho de propiedad es un derecho en cierta forma absoluto, que autoriza al propietario a usar y abusar de la cosa, sin embargo, el ejercicio de este derecho como el de cualquier otro, debe tener por límite la satisfacción de un interés serio y legítimo y agregó que "los principios de la moral y la equidad se oponen a que la justicia permita una acción inspirada por la mala voluntad, ejecutada bajo el imperio de una mala pasión que no se justifica por ninguna utilidad personal y que causa un grave perjuicio a otro".

Fundándose en la noción del motivo legítimo, el Tribunal Civil de Sedán (dic. 17 de 1901), obligó a la demolición de un tabique, al propietario que lo construyó sobre su fundo, a pequeña distancia de la línea de separación de otra propiedad contigua, el cual no le proporcionaba más ventajas que la de molestar y estorbar al vecino.

De otro relevante asunto, Clement-Bayard, conocieron sucesivamente el Tribunal Civil de Compiègne (19 de febrero de 1913). El propietario de un inmueble y vecino de un constructor de dirigibles, edificó sobre su terreno armazones de madera a considerable altura coronada por tiras de hierro y puntas afiladas. Uno de los aparatos fue destruido en el curso de sus evoluciones y la víctima tuvo además de la demolición de parte de las obras, el pago de daños y perjuicios al resolverse por las tres instancias que el derecho de propiedad, prerrogativa social, solo podía ejercitarse socialmente y no con intención de perjudicar a tercero, por lo que en vano el demandado objetó que el Ar

título 544 del C.C. le confiera el derecho de gozar de sus cosas de la manera más absoluta y que el Artículo 552 del mismo Código, lo autorizaba a efectuar todas las construcciones que juzgara a propósito.

Conforme al 3o. inciso de este mismo Artículo, se autorizaba al propietario de un fundo, hacer hacia abajo todas las construcciones y escavaciones que juzgara conveniente, pero incurriría en responsabilidad como en los casos anteriores, si hacía un uso malicioso del derecho. Así lo decidió la Corte de Lyon (18 de Abril de 1856), cuando el propietario de un terreno donde brotaba un manantial hizo adaptar al pozo de su fuente una bomba cuyo continuo uso, disminuyó considerablemente el caudal de la que brotaba en el fundo contiguo. El excedente del que iba a perderse en un arroyo vecino sin provecho para él. Habiéndosele demandado, invocó el artículo 544 del mismo Código, agua mineral no era utilizado por el propietario de la bomba, ya que establecía el carácter absoluto de la propiedad a la vez que la regla "nemo injuria facit qui suo jure utitur".

La corte sostuvo que el poder de abusar de los bienes no justifica un acto que sin motivo legítimo e inspirado en el deseo de dañar, toma el carácter de una invasión sobre el fundo vecinal; confirmando la sentencia del Tribunal que la dictó contra el propietario malicioso.

Esta resolución se repitió más tarde y también a propósito de otros manantiales del mismo lugar, Saint-Galmier. En relación a la demanda se nombraron peritos que confirmaron las quejas del actor y la Cámara de Requetes (1 de Junio de 1902), condenó al demandado basando su decisión en que los trabajos de horadación perjudicaban los manantiales vecinos; eran útiles al propietario que procedía a ellos y después de la notificación judicial del dictamen pericial (se le declaró responsable a partir de este día), el propietario obraba con pleno conocimiento de causa y originaba voluntariamente, sin ningún provecho personal, un grave perjuicio a tercero.

Por otra parte, se ha indicado que el motivo legítimo exonera de culpa a quien causa daño en el ejercicio de su derecho, en cambio, quien lo realiza maliciosamente incurre a responsabilidad. Ejemplos precisos se encuentran en las senten-

cias de la Corte de París (2 de Dic. 1871) y en la de Amiens (7 de Feb. de 1912) respectivamente. Se sancionó en una a los autores de ruidos ensordecedores, que hicieron infructuosa la cacería proyectada en el fundo contiguo sin que su actividad les reportase utilidad. En la otra, se decidió que perseguir un fin legítimo como retener la caza en el propio terreno excluía la responsabilidad.

Se ha considerado que la intención de dañar, puede no constituir el móvil exclusivo del acto, ya que un propietario podía ejecutar trabajos útiles pero, la jurisprudencia calificó como abusivo el derecho cuando pudiendo escogerse entre varias formas de realizarlo, se optó por la que causaba más grave perjuicio a tercero y con conocimiento de ese resultado.

#### E) EL ABUSO DEL DERECHO EN LAS GARANTÍAS

*En las Garantías.* La jurisprudencia ha señalado, que por la realización de los tributos inherentes al derecho hipotecario y al de retención, pueden resultar efectos contrarios a la equidad y que, como en la propiedad, el "summun jus" coincide frecuentemente con la "summa injuria".

La indivisibilidad de la hipoteca y del principio "prio tempore potior jure" se ha neutralizado, con las reglas "fraus omnia corrumpit" y "malitiis non est indulgendum". Así lo proclamó después de la Corte de Ruan, la Cámara de Requetes (abril 22 1856), con motivo de una cesión de preferencia que había sido dictada no por un sentimiento y con un fin que la justicia no puede admitir".

La Sala Civil (18 de Julio 1893) sancionó la elección hecha por el acreedor Hipotecario, al haber obrado "fraudulentamente o sin interés". Además de otros tribunales, la Corte de Rennes (29 de julio de 1895) declaró la exigencia de que el acreedor "no actúe por malicia y sin causa, sino que sus procedimientos estén justificados por un interés serio y legítimo, mantenido en los límites de este mismo interés".

En cuanto las inscripciones hipotecarias, si bien se ha considerado que no exceden los límites objetivos del derecho, el titular incurre en abuso por sobrepasar los de sus intereses, sin

necesidad desviándolos de su finalidad. (Tribunal Civil de Toulouse, 13 de Abril 1905).

Se ha sostenido también que la finalidad del derecho de retención, es la de asegurar al acreedor el pago de su deuda. Cuando el retenedor obedece a un móvil distinto, compromete su responsabilidad. La Cámara de Requetes (5 Nov., 1923) confirmó la sentencia de la Corte de Amiens (13 Febrero, 1922), que se declaraba en ese sentido al sancionar al titular que al ejercitarlo lo desvió de su finalidad obstaculizando el pago mismo de su crédito, única finalidad legítima de su derecho.

## F) EL ABUSO DEL DERECHO EN LAS ACCIONES

*En las Acciones.* El derecho de recurrir a los Procedimientos Judiciales, ha sido exaltado por Ihering, quién afirma como deber individual y social, la resistencia a la injusticia, ya que para los individuos como para los pueblos, el medio seguro de obtener la paz es haciendo valer sus derechos: "La Paz es el fin que persigue el derecho, la lucha es el medio de alcanzarla". Más en todo tiempo y lugar, se han establecido restricciones necesarias a la libertad de deducir los derechos ante las instituciones competentes y se ha admitido que el uso de los procedimientos de derecho puede llegar a ser abusivo.<sup>44</sup>

En efecto, ya en Roma se tomaron medidas enérgicas para reprimir el espíritu de chicana. "El Jusjurandum calumniae" y la "infinitio" y la "plus petitio" que resultaba el abuso de los procedimientos de derecho. En las Institutas de Justiniano, se consagró exclusivamente un título a las penalidades aplicables a los litigantes temerarios.<sup>45</sup>

Además de las limitaciones objetivas establecidas por las reglas procesales, se atienden restricciones de carácter personal, subjetivo, cuando se utiliza las vías de derecho por maldad, rencor, etc., cometiendo "una especie de profanación jurídica que ningún legislador o tribunal puede tolerar".

Los Tribunales han coincidido en que el destino constante e indiscutible de los procedimientos legales, es de asegurar a cada

44. RODOLFO IHERING. Citado por L. Josserand. Obra citada. Pág. 52.

45. Institutas I, 1, 2, de las Penas a los Litigantes Temerarios. Cap. IV. Pág. 16.

uno el beneficio de sus derechos. "Si quien recurre a los procedimientos judiciales para obtener el pago de lo que se le debe, no hace sino ejercitar un derecho legítimo, no es así respecto a quien recurre a ellos abusivamente por malicia o por espíritu de vejación, o por un error grave equivalente al dolo" (Requetés, 11 Junio, 1890).

Por las mismas razones se sancionó como abusivo, el ejercicio del derecho del actor, que habiendo promovido durante varios años una serie de demandas vejatorias contra una familia, denotó la ausencia de un motivo legítimo y sí un espíritu de persecución sistemático (Requetés 26 Dic., 1893).

La diversidad de los casos analizados en esta materia por la jurisprudencia, es extraordinaria. En una resolución de la Corte de París (11 de Feb., 1914), se consignó que "quien denuncia a un individuo como autor de un crimen o delito, comete un abuso si obra de mala fe, con imprudencia y ligereza". Cuando se denuncia o se amenaza con hacerlo al autor de una falta y con objeto de beneficiarse el denunciante, es evidente de que no se obra con el objeto de que se haga justicia, sino que se les desvía de esta finalidad cometiendo un verdadero abuso. (Sala Civil, 9 de Abril de 1913).

También se sanciona al litigante que multiplica los incidentes con pensamiento vejatorio, como el que recurre de entre varios tribunales competentes a que el principalmente judicial al demandado, sin ventaja para el autor. (Toulouse, 12 Julio de 1823). Aún los plazos procesales ceden ante el abuso del derecho, cuando dolosamente se impide al interesado actuar en tiempo útil. (Requetés, 2 de Junio de 1923).

Es importante aclarar, que la jurisprudencia no ha limitado la intención dolosa como único criterio del abuso, pues los actos simplemente imprudentes, temerarios o torpes, pueden revestir un carácter abusivo. La Cámara de Requetés ha señalado generalmente, en este concepto, la culpa simple para fundar la responsabilidad; si la Sala Civil, se pronuncia por el dolo. En esto no hay contradicción, porque en ambos Tribunales se ha apreciado el "motivo" que inspira al autor del acto perjudicial para definir como lícito o abusivo el ejercicio del derecho.

El sistema seguido por la jurisprudencia para la represión

de los actos injustificados, comprende una extensa variedad de hipótesis que se explican porque como opina Josserand "intolerable sería que los medios puestos a nuestra disposición para permitirnos obtener justicia, pudieran ponerse al servicio de la violencia, de la rapiña y del dolo y que, fuese violado así el Derecho y vencido con sus propias armas utilizadas con el fin de infringirlo."<sup>46</sup>

---

46. L. JOSSERAND, Obra citada, Pág. 68.

CAPITULO IV  
DERECHO POSITIVO

## A) LEGISLACIÓN EXTRANJERA

La teoría del abuso del Derecho y la relatividad del mismo, nos parecerían utópicas si no se tomara forma de ley y su aplicación fuera efectiva dentro de los países de legislaciones más avanzadas: dentro de éstas, podemos citar, aunque sea en forma ejemplificativa, las siguientes:

### 1. *Legislación Suiza.*

Esta legislación establece en su Artículo 2 del Código Civil: "Toda persona está obligada a ejercitar sus derechos y a cumplir sus obligaciones, según las reglas de la buena fe. La ley no protege el abuso manifiesto de los derechos".

Se basa esta legislación, en que el derecho tiene una función social, que desde luego podemos encajar también dentro de la propiedad como es nuestra intención.

### 2. *Legislación Soviética*

De acuerdo con el Artículo 5 de las Bases de la Legislación Civil<sup>47</sup> los derechos civiles se protegen por la ley, salvo los casos en que se ejerzan en contradicción con el destino de estos derechos en la sociedad socialista durante el periodo de la construcción del comunismo. "En consecuencia con este precepto, se prohíbe usar y disponer de los bienes pertenecientes al ciudadano en derecho de propiedad personal, contra los intereses de la sociedad socialista. No se permite tampoco, que los propietarios usen sus bienes exclusivamente para causar daños a otra persona". De lo expuesto, se establece que la legislación Soviética prohíbe terminantemente ejercer el derecho, en contra

47. V. SEREBROVSKI y R. JALFINA. Op. Cit. Pág. 218.

de la sociedad socialista, y como consecuencia, la propiedad personal debe tender en su ejercicio a su significación económica y social. El fin social suple absolutamente al fin individual es por lo que nosotros derivamos del precepto antes mencionado, la función social del derecho de propiedad en la legislación soviética.

Es probable que en los demás países que han adoptado dentro de sus instituciones el régimen socialista, existan preceptos análogos a los anteriores, y es que no se puede esperar menos de los países que han rebasado los umbrales del "homolupus Homini".

Una vez expuestas y aunque sea en forma somera, las disposiciones legales de otros países que han instituido dentro de sus legislaciones, la función social del derecho nos toca ahora entrar al estudio de nuestra legislación, que desde luego, es de sumo interés conocer las disposiciones tanto constitucionales como del orden común que establecen en su espíritu, la función social del derecho, o sea la relatividad de los derechos en su ejercicio.

## B) LEGISLACIÓN MEXICANA

### 1. *Derecho Constitucional.*

Artículo 27 de la Constitución General de la República.

"Texto". "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la nación, la cual ha tenido y tiene derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

"Las expropiaciones sólo 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 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 pueblos, rancherías y comunidades que carezcan 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", etc., etc.

Este artículo contiene los principios y normas fundamentales que regulan la propiedad territorial, se considera como el más importante de todos cuantos contenga la constitución; su inclusión dentro del Capítulo I del título primero denominado "De las Garantías Individuales" obedece a razones históricas, aunque es ya opinión generalizada, que por esencia normativa no debería corresponderle ese lugar, ya que más que otorgar derechos al individuo, los restringe en favor de la sociedad, por lo que se considera propiamente como fuente de Garantías Sociales, sin embargo históricamente se justifica su presencia dentro del Capítulo mencionado especialmente, porque su antecedente Constitucional inmediato; el Artículo 23 de la Constitución de 1857 que corresponde al artículo 27 en cuestión, sí consagraba una garantía individual al declarar inviolable la propiedad, estableciendo el requisito de previa indemnización para los casos de expropiación por causa de utilidad pública.

La obra "Derecho del Pueblo Mexicano"<sup>48</sup> en su nota explicativa referente al artículo 27 Constitucional nos dice: "dentro de este artículo cabe distinguir algunos postulados y principios básicos que estructuran genéricamente el régimen de Propiedad Inmueble, y otras normas que son aplicables de manera específica a la propiedad agraria. Entre los primeros, el fundamental se refiere a la propiedad originaria de todas las tierras y aguas, la que establece en favor de la nación con lo que con-

---

48. Cámara de Diputados. XLVI Legislatura del Congreso de la Unión. "Derechos del Pueblo Mexicano". Tomo IV. "México a través de sus Constituciones". Pág. 578.

sagra su dominio pleno y eminente sobre el territorio nacional, quedando a él subordinados todos los derechos de propiedad de los particulares.

“Corolario de lo anterior es el principio de que la nación, puede “en todo tiempo” expresión que subraya lo imprescriptible de su derecho, imponer modalidades a la propiedad privada, cuando el interés público así lo determine. En esta forma el artículo 27 substituye en el concepto jurídico de la propiedad la vieja tesis individualista del derecho subjetivo destinado únicamente a producir beneficios a su titular, pues la doctrina de la propiedad como una **FUNCION SOCIAL**, que tiene por objeto hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y cuidar de su conservación. Este postulado se confirma más adelante cuando el propio precepto dispone que se dicten medidas para evitar los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad, sin embargo, el mismo precepto constitucional reconoce el sistema de la propiedad privada aunque con las limitaciones ya señaladas.

- a) Originariamente la nación es la propietaria de las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional.
- b) La nación ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional, constituyendo así la propiedad privada.
- c) La expropiación por causa de utilidad pública puede hacerse mediante indemnización, y no ya, como anteriormente se exigía, previa indemnización.
- d) La nación en todo tiempo tiene el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.
- e) Igualmente la nación tiene en todo tiempo el derecho 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.
- f) Con este objeto, deberán dictarse las medidas necesarias:

- 1o. Para el fraccionamiento de latifundios.
- 2o. Para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación.
- 3o. Para la creación de nuevos centros de propiedad agrícola, con las tierras y aguas que les sean indispensables.
- 4o. Para el fomento de la agricultura.
- 5o. Para evitar la destrucción de los elementos naturales.
- 6o. Para evitar los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

El antecedente más próximo del Artículo 27 Constitucional es la Ley del 6 de Enero de 1915 promulgada por Venustiano Carranza, que inspiró su redacción, según se desprende de la exposición de motivos de la iniciativa presentada ante el constituyente. Asimismo, los postulados del Plan de Ayala, proclamado por Emiliano Zapata, contienen algunos principios semejantes a los de este precepto.

Ahora bien, cómo es que la Ley suprema en su Artículo 27 consagra la función social del derecho.

Al respecto debemos decir, que la imposición de modalidades y la expropiación por causa de utilidad pública son dos formas que tienden a satisfacer el interés público en holocausto del interés particular, por lo que consideramos pertinente analizar estos dos conceptos que contienen la función social del derecho instituido por el cuerpo de leyes base.

#### Imposición de Modalidades.

Nos dice el artículo 27 Constitucional en su tercer párrafo, que "La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público". Las modalidades a que se refiere el artículo citado, se traduce en restricciones o bien en prohibiciones respecto del uso, disfrute o disposición de las cosas, u obligar al dueño a realizar actos positivos, aprovechar las cosas.

Estas modalidades deben atender a la satisfacción del interés público. Ahora bien, ¿... Qué entendemos por el concepto

"Modalidades a la Propiedad Privada"? Aunque difícil de precisar, debemos establecer dicho concepto por exclusión, o sea, que no equivaliendo a la abolición absoluta de los derechos inherentes a ella, puesto que en el supuesto caso, quedaría comprendida dentro de la expropiación, las modalidades a la propiedad consisten en la supresión o en la limitación de alguno de los atributos del derecho real prototipo, o sea el de usar (jus utendi), el de disfrutar (jus fruendi) y el (jus abutendi) o sea el derecho de disponer de la cosa misma. Además, debemos decir que la afectación debe recaer en el derecho mismo de que se trata y no en la cosa o bien que constituya la materia de su ejercicio o goce, así por ejemplo, si se obliga al propietario o constructor de un edificio o fabricar éste de cierta forma o manera, dicha obligación no importa imposición de modalidades a la propiedad privada en los términos del 27 Constitucional, porque no entraña ninguna afectación a los derechos derivados de la propiedad en sí mismos considerados. Por el contrario, si se restringe o elimina el derecho de usar una cosa conforme a los deseos de su dueño para destinarla a fines que éstos no supongan, si se impide total o parcialmente que el propietario de un bien pueda disfrutar de éste, o sea percibir los frutos que produzca, o disponer del mismo, imposibilitando su enajenación o gravamen, indudablemente que se estará en presencia de sendas imposiciones de modalidades, al afectarse la propiedad privada a través de cualquiera de sus derechos reales esenciales en cuanto a tales.

Los términos, Modalidades a la Propiedad Privada y Limitaciones a la misma, en el tecnicismo jurídico no son sinónimos, y al efecto de diferenciar éstos dos conceptos, citamos la opinión del maestro José M. Cajica,<sup>49</sup> catedrático de la Esc. de Derecho de Puebla, quien en un artículo publicado por la revista de la misma Escuela y que me permito citar en este trabajo, nos dice: Debemos, pues, distinguir dos conceptos "modalidades a la propiedad privada" y "limitaciones a la propiedad privada".

La jurisprudencia de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación al respecto ha dicho:

49. JOSE M. CAJICA. "Notas elementales sobre la Evolución del Derecho Civil Mexicano desde su Codificación hasta nuestros días". 1965. Págs. 219 y 224.

"El párrafo tercero del Artículo 27 Constitucional otorga facultad exclusiva a la nación para imponer modalidades a la propiedad privada tomando en cuenta el interés público; pero esta facultad ha de entenderse en el sentido de que toca exclusivamente al Congreso de la Unión expedir las leyes que reglamentan el citado párrafo tercero; por tanto, las leyes que dicten las legislaturas de los Estados imponiendo modalidades a la propiedad privada, están en contravención con el espíritu del Artículo 27 Constitucional" (Semanao Judicial de la Federación, tesis 832 del apéndice del año de 1955 p. 1517).

"De acuerdo con el Artículo 124 de la Constitución Federal, las facultades que no están expresamente concedidas a los Poderes Federales se entienden reservadas a los Estados; de manera que no estando concedida expresamente al Congreso de la Unión, la Facultad para legislar en materia civil (salvo el caso en que el Congreso actúa como órgano legislativo del Distrito y Territorios Federales o legisla en materia Federal), dicha facultad corresponde a los Estados, y siendo la propiedad privada una institución típica de derecho civil, debe concluirse que los Estados tienen facultad para imponerle, como de hecho le han impuesto mediante sus Códigos Civiles, ciertas formas que limitan el ejercicio del derecho y que no son propiamente modalidades de aquella que compete imponer única y exclusivamente a la Unión, que de acuerdo con el Artículo 27 Constitucional son solamente las que dicte el interés público para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación. De esta índole son, como lo establece el propio precepto, las medidas necesarias para el fraccionamiento, de latifundios para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola, para la creación de nuevos centros de población, para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad puede sufrir en perjuicio de la sociedad. En consecuencia, ninguno de estos fines enunciados por el Artículo 27, pueden ser impuestos por los Estados" (Semanao Judicial de la Federación, Díaz Garza Consuelo, Tomo CXI, p. 1918, dictada por la H. Tercera Sala, con fecha 14 de marzo de 1952 y por unanimidad de 4 votos).

"La misma Suprema Corte de Justicia, en varias ejecutorias definiendo la modalidad a la propiedad privada, dice que por ésta "Debe entenderse el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente que modifique la forma jurídica de la propiedad".

"En consecuencia, según la jurisprudencia, la modalidad está constituida por dos elementos a saber:

- 1o. El carácter general y permanente de la norma que la impone y que modifique la forma jurídica de la propiedad y
- 2o. La modificación substancial del derecho de propiedad, en su concepción vigente".

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

"En el voto particular del Ministro Acuirre Garza, emitido con relación a la ejecutoria "Castellanos Vda. de Zapata Mercedes", T. L. p. 2605 del Semanario Judicial de la Federación, se dice que dicho ministro no estuvo de acuerdo con el concepto de que la modalidad "adopta el considerando tercero, pues según el propio Ministro", es caprichosa la acepción que pretende restringir el término al significado de una limitación del Dere-

cho de Propiedad que tenga el carácter de permanente y no compensada, pues, distintamente de esto; por modalidad, debe entenderse cualquier alteración sufrida por el derecho de propiedad, sea o no gratuita, sea o no permanente, verbigracia, la imposición de una servidumbre, no catalogada en el derecho positivo, la imposición del arrendamiento obligatorio, la ocupación a título gratuito, etc., etc. Sin que sea preciso, que la servidumbre, el arrendamiento en una palabra sea de carácter permanente, y la institución jurídica que tales limitaciones se imponga sea perpetua...".

"Por desgracia, la tesis jurisprudencial y el voto del señor Ministro Aguirre Garza, transcritos, hablan indistintamente de "modalidades" y "limitaciones" cuando la Constitución sólo se refiere a que aquéllas y no a éstas, y se trataba de precisar el concepto de "modalidad a la propiedad privada" al interpretar el Artículo 27 Constitucional".

"En un intento para distinguir ambos conceptos, propongo, suprimir de la tesis, transcrita de la H. Suprema Corte de Justicia, todo lo que en ella se refiere a "Limitaciones" y deducir así una noción de modalidad".

En estas condiciones, a los dos elementos de la modalidad citados, por la Suprema Corte debe agregarse otro más señalado por el Artículo 27 Constitucional y el siguiente:

- 3o. La modificación substancial del derecho de propiedad, realizada por la modalidad, debe tener por objeto:
  - a) Satisfacer el interés público.
  - b) 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, siendo de esta índole, las medidas necesarias para realizar los fines enumerados en el tercer párrafo del Artículo 27 Constitucional y a los que me ha referido en el párrafo "F" de la página 212 anterior, al hacer la exégesis de dicho párrafo; enumeración que considero enunciativa y no limitativa, en tanto cuanto pueden el interés público, la distribución equitativa de la riqueza pública, o su conservación, exigir se establezcan mo-

dalidades a la propiedad privada que no sean de las contenidas en esa enumeración y esto a pesar de la generalidad del último miembro de ésta, que se refiere a las medidas necesarias para "evitar los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad".

"Resumiendo la tesis jurisprudencial y la inmediatamente antes expuesta, puedo decir, ya que las modalidades de la propiedad privada son modificaciones sustanciales del derecho de propiedad en su concepción vigente cuyo fin es; o satisfacer el interés público, o regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública o para cuidar de su conservación, consistiendo esas modificaciones en una extinción parcial de los atributos del propietario, de los cuales éste ya no sigue gozando, pero debiendo establecerse tales modificaciones por medio de reglas jurídicas por tanto de carácter general y permanente, dictadas por el Poder Legislativo Federal".

Cuando se habla de limitaciones al Derecho de propiedad, debemos excluir desde luego lo que José Puig Brutau, llama "Límites Físicos del Objeto" nos referimos por el contrario, a las limitaciones a la conducta del sujeto del derecho.

"Ahora bien, dado el concepto de modalidad al derecho de propiedad, que se ha deducido de la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia, podemos decir que las limitaciones al derecho de propiedad no implican en manera alguna una transformación de la concepción vigente en este derecho, ni una supresión total de las prerrogativas que confieren a su titular, sino sólo, el establecimiento de una medida, de un límite a la conducta de éste, en el ejercicio de sus prerrogativas y para los casos previstos, siendo el establecimiento de esas "medidas" o "límites" de la competencia de los Estados de la República".

Desprendemos de lo anterior, que existe una marcada diferencia entre las modalidades que se imponen a la propiedad privada y las limitaciones a la misma, esta diferencia se establece en la esencia del concepto que a cada una de ellas las define y en la competencia de la autoridad que las impone, por lo que resulta innecesario redundar sobre los conceptos que hemos vertido del maestro Cajica.

### *Expropiación por causa de utilidad pública.*

Otra de las formas en que se manifiesta la función social del derecho de propiedad, es la expropiación por causa pública. Esta institución que pone de relieve el derecho absoluto que el Estado ejerce sobre el ente físico, sobre el cual se organizan y desarrollan los elementos población y gobierno, que en su conjunto integran su ser, tuvo los siguientes antecedentes:

a) Artículo 172, fracción X de la Constitución Política de la Monarquía Española, promulgada en Cádiz el 19 de marzo de 1812.

"Las restricciones a la autoridad del Rey son las siguientes... Fracción X, no puede el Rey tomar la propiedad de ningún particular ni corporación ni turbarle en la posesión, uso y aprovechamiento de ella y si en algún caso fuere necesario para un objeto de conocida utilidad común tomar la propiedad de un particular, no lo podrá hacer sin que al mismo tiempo sea indemnizado y se le dé el buen cambio a bien vista de hombres buenos".

b) Artículo 35 del Decreto Constitucional para la Libertad de la América, Mexicana, sancionada en Apatzingán el 22 de octubre de 1814.

"Ninguno debe ser privado de la menor porción de las que posea sino cuando lo exija la pública necesidad; pero en este caso tiene derecho a la justa compensación".

c) Artículo 13 del Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano, suscrito en la Ciudad de México el 18 de diciembre de 1822.

"El estado puede exigir el sacrificio de una propiedad particular para el interés común legalmente justificado pero con la debida indemnización".

d) Leyes de Reforma. Manifiesto del Gobierno Constitucional a la Nación, suscrito por el Presidente de la República, Benito Juárez, Melchor Ocampo, Manuel Ruiz y Miguel Lerdo de Tejada, el 7 de julio de 1859. Ley de Nacionalización de Bienes Eclesiásticos promulgada por Benito Juárez el 12 de julio de 1859.

e) Considerandos y artículos 1o. al 5o. del proyecto de Ley Orgánica sobre el derecho de propiedad presentado por Isidro

Olvera al Congreso Constituyente de 1856 al 7 de agosto del mismo año. Disposiciones que regulan la propiedad territorial en toda la República y que establece limitaciones a la misma en atención al interés social, asimismo, instituyen la expropiación por causa de utilidad pública.

f) Punto 34 del Programa del Partido Liberal Mexicano, fechado en la Ciudad de San Luis Missouri, E.U.A. el 1o. de julio de 1906.

“El partido Liberal Mexicano propuso como reformas constitucionales las siguientes: Punto 34. Los dueños de las tierras están obligados a hacer productivas todas las que posean, cualquier extensión de terrenos que el poseedor deje improductivas las recobrará el Estado y la empleará conforme a los artículos siguientes:

Este antecedente, aparte de ser de la expropiación por causa de utilidad pública, también lo es de la función social desde el punto de vista del criterio económico que anteriormente expusimos, pues obliga al titular o titulares de tierras a hacerlas productivas que desde luego redunda en beneficio de la colectividad.

Este fenómeno, o sea la expropiación por causa de utilidad pública, en el que se ostenta la relatividad del derecho de propiedad es un acto autoritario que consiste en la cesación del ejercicio de los derechos de uso, disfrute y disposición de un bien decretado por el Estado, el cual los adquiere, y este acto autoritario tiene como causa final la “Utilidad Pública”.

Ahora bien, qué entendemos por “Utilidad Pública”.

Este concepto es eminentemente económico, esta idea implica la relación entre una necesidad y un objeto satisfactor que a la misma debe aplicarse.

Por tanto, hay utilidad cuando el bien satisfactor colma una necesidad pre-existente, para cuyo efecto requiere que entre aquel y éste haya una cierta adecuación o idoneidad. Así decimos, que por un lado haya una necesidad pública, y por otro un objeto susceptible económicamente de colmar o satisfacer dicha necesidad.

La existencia de una necesidad pública y que el bien que se pretende expropiar sea susceptible de producir la satisfacción

Olvera al Congreso Constituyente de 1856 al 7 de agosto del mismo año. Disposiciones que regulan la propiedad territorial en toda la República y que establece limitaciones a la misma en atención al interés social, asimismo, instituyen la expropiación por causa de utilidad pública.

f) Punto 34 del Programa del Partido Liberal Mexicano, fechado en la Ciudad de San Luis Missouri, E.U.A. el 10. de julio de 1906.

"El partido Liberal Mexicano propuso como reformas constitucionales las siguientes: Punto 34. Los dueños de las tierras están obligados a hacer productivas todas las que posean, cualquier extensión de terrenos que el poseedor deje improductivas las recobrará el Estado y la empleará conforme a los artículos siguientes:

Este antecedente, aparte de ser de la expropiación por causa de utilidad pública, también lo es de la función social desde el punto de vista del criterio económico que anteriormente expusimos, pues obliga al titular o titulares de tierras a hacerlas productivas que desde luego redundan en beneficio de la colectividad.

Este fenómeno, o sea la expropiación por causa de utilidad pública, en el que se ostenta la relatividad del derecho de propiedad es un acto autoritario que consiste en la cesación del ejercicio de los derechos de uso, disfrute y disposición de un bien decretado por el Estado, el cual los adquiere, y este acto autoritario tiene como causa final la "Utilidad Pública".

Ahora bien, qué entendemos por "Utilidad Pública".

Este concepto es eminentemente económico, esta idea implica la relación entre una necesidad y un objeto satisfactor que a la misma debe aplicarse.

Por tanto, hay utilidad cuando el bien satisfactor colma una necesidad pre-existente, para cuyo efecto requiere que entre aquel y éste haya una cierta adecuación o idoneidad. Así decimos, que por un lado haya una necesidad pública, y por otro un objeto susceptible económicamente de colmar o satisfacer dicha necesidad.

La existencia de una necesidad pública y que el bien que se pretende expropiar sea susceptible de producir la satisfacción

de esa necesidad con los requisitos de existencia que constitucionalmente se exigen para iniciar un procedimiento expropiatorio; no concurriendo esos dos elementos, cualquier expropiación que se decreta respecto de un bien es evidente y notoriamente inconstitucional.

La expropiación, aunque sea un acto autoritario unilateral del Estado, tiene la apariencia de una venta forzosa. Por tal causa, dicho acto no es gratuito sino por el contrario es oneroso, la contra prestación que el Estado al expropiar otorga al particular se denomina indemnización. A ella se refiere el Artículo 27 Constitucional al establecer que las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. Este concepto se diferencia de la confiscación en que, en tanto en la expropiación se otorga por el Estado a un particular una contraprestación, en la confiscación el apoderamiento por parte del Estado, de bienes de particulares se lleva a cabo sin otorgar a éstos contraprestación alguna.

El vocablo "mediante" utilizado por el artículo Constitucional en estudio, se ha prestado a muy diversas interpretaciones; respecto de la época en que debe pagarse la indemnización. Se ha afirmado, en efecto, que ésta debe ser previa, anterior al acto expropiatorio tal como lo consignaba la Constitución de 1857 en su artículo 27; por otra parte se ha dicho que la palabra al inicio del párrafo aludido, implica simultaneidad entre dicho acto y la indemnización; por último se ha aseverado que el pago de ésta puede ser posterior a la expropiación.

La opinión que asegura, que la indemnización debe ser anterior o previa al acto expropiatorio, argumenta que el artículo 14 Constitucional, al hablar de "mediante juicio seguido" ordena que a una persona sólo puede despojarse de sus bienes, posesiones, etc., previo procedimiento, lo mismo debe entenderse en materia de expropiación, en que la palabra "mediante" es sinónimo de "previa".

La segunda opinión que establece que la indemnización debe realizarse simultáneamente a la realización del acto expropiatorio, se apoya en el significado del término que literalmente quiere decir simultaneidad y además que a falta de cláusulas expresas de la venta forzada se supone una simultaneidad, en el cumplimiento de las obligaciones del vendedor y del comprador.

Por último, la tesis que sostiene que el pago de la indemnización al afectado por una expropiación puede ser a Posteriori, esgrime como argumento que el legislador Constitucional al variar el término, quiso darle un sentido diferente y que por tanto, puede hacerse el pago en el momento de efectuarse la expropiación o a posteriori.

La Suprema Corte no ha sentado un criterio firme al respecto, en algunas ejecutorias se ha concretado a establecer que la indemnización debe ser, por lo menos simultánea, o que "no quede incierta", es decir, que no sea posterior al acto expropiatorio indefinidamente, y la ley de expropiación la cual en su artículo 20, establece que los plazos en que la indemnización deba pagarse no podrá exceder de diez años, disposición que en cierto modo está contradicha por el mandato contenido en el artículo 18 del propio ordenamiento que prevé que "el importe de la Indemnización será cubierto por el Estado, cuando la cosa expropiada pase a su patrimonio".

Respecto de la calidad de pago diremos que no estableciendo nada al respecto, ni la Constitución, ni la Ley de Expropiación, se comprende que la contraprestación debe consistir, o bien en dinero que es el medio ordinario y legal usado en operaciones de diversa índole, o bien en títulos representativos del mismo fácilmente negociables.

Por lo que se refiere a la cuantía, la Ley Suprema establece en su artículo 27, fracción VI, párrafo segundo, que el precio que como tal se fije "se basará en la cantidad que como valor fiscal de la cosa expropiada figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de modo tácito por haber pagado sus contribuciones sobre esta base". Corroborada esta disposición por el artículo 10 de la Ley de Expropiación.<sup>50</sup>

En materia de expropiación, existe una intervención autoritaria sucesiva a los tres poderes constitucionales; el Ejecutivo, el Legislativo y el Judicial.

En efecto la Ley Suprema, en su artículo 27, fracción VI, párrafo segundo, otorga facultad al Poder Legislativo, bien sea

50. Ley de Expropiación.

local o federal, según el caso, para expedir el ordenamiento que fije las causas de utilidad pública. La Constitución General, con objeto de prevenir que se cometan arbitrariedades de injusticias en la Ocupación de la propiedad privada, por causa de utilidad pública, ha dispuesto que las leyes de la federación o de los Estados determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad particular.

La intervención del Poder Ejecutivo Local o Federal en materia expropiatoria, consiste en la declaración concreta de cuando procede, en un caso determinado, la expropiación de un bien o su ocupación temporal en la realización consiguiente de la expropiación, desde luego todo ello se hace de acuerdo con la ley que previamente haya fijado las causas de utilidad pública y el procedimiento correspondiente. Por tanto la autoridad administrativa se concreta a aplicar a un caso particular las normas generales constitucionales y legales que regulan la calidad expropiatoria del Estado, ejecutando los actos jurídicos y materiales que le son inherentes a dicha aplicación.

La ingerencia que tiene el poder judicial en materia de expropiación, se reduce a conocer de los conflictos que surjan entre las partes Estado y Particular con motivo de la no equivalencia entre el valor real, actual y efectivo del bien expropiado y el valor catastral o fiscal de éste, también se incluye el caso en que el particular afectado interponga juicio de amparo en contra de las resoluciones que en concepto del particular violen garantías individuales durante el procedimiento de expropiación.

El procedimiento expropiatorio, según la Ley Vigente de noviembre de 1936, es el siguiente:

El ejecutivo federal o local según se trate, se encarga de formular el estudio acerca de si el bien que se pretende expropiar, efectivamente es útil para satisfacer una necesidad pública existente y en el caso que se constate dicha necesidad, el ejecutivo de la unión en caso de expropiación federal hace la declaratoria de expropiación, que debe publicarse en el Diario Oficial de la Federación. Si el particular efectuado no estuviera conforme con la declaración mencionada en cualquiera de sus tres facetas, tiene derecho de interponer dentro de los quince días hábiles, contados a partir de la notificación de la citada declaración, el recurso administrativo de revocación contra éste, el cual

se tramitará ante la Secretaría del Estado, Departamento Administrativo que haya tramitado el expediente de expropiación, En caso de que no haya hecho valer el mencionado recurso o que hecho valer haya sido resuelto en contra de las prestaciones del recurrente, la autoridad administrativa que corresponda, procederá desde luego a la ocupación del bien.

La interposición del recurso, suspende la ocupación del bien que se pretende expropiar, a esta regla deben añadirse excepciones que la propia ley señala. Por último, la de expropiación señala que el propietario afectado, puede hacer uso del derecho de reversión del bien expropiado, dentro de los cinco años siguientes a la declaratoria de expropiación cuando haya sido ocupado temporalmente, o cuando su dominio haya sido limitado siempre y cuando dicho bien no haya sido destinado al fin que dio causa a la declaratoria respectiva.

## 2. *Derecho Común.*

La legislación común ha recogido las nuevas doctrinas que actualizan el derecho, de ahí su carácter dinámico. Los Códigos Civiles vigentes, así como otras leyes de las entidades federativas, en su mayoría establecen la relatividad de los derechos, principalmente en lo que se refiere a la propiedad inmueble. Sin pretender agotar el tema, daremos a continuación algunos ejemplos:

El Código Civil para el Distrito y Territorios Federales<sup>51</sup> establece en su artículo 16 "Los habitantes del Distrito y de los Territorios Federales tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes, en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas".

Y en el mismo cuerpo de leyes, en su artículo 480, nos dice: "No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario".

Estas disposiciones obedecen principalmente al pensamiento altruista y revolucionario del legislador, así lo entendemos

---

51. Código Civil para el Distrito y Territorios Federales.

en la exposición de motivos del mismo código que entre otras cosas dice: "El cambio de las condiciones sociales de la vida moderna impone la necesidad de renovar la legislación y el derecho civil que forma parte de ella, no puede permanecer ajeno al colosal movimiento de transformación que las sociedades experimentan...". "...Es completamente infundada la opinión de los que sostienen que el derecho civil debe ocuparse exclusivamente de las relaciones entre particulares que no afecten directamente a la sociedad, y que, por tanto, dichas relaciones deben ser reguladas únicamente en interés de quienes las contraen. Son poquísimas las relaciones entre particulares que no tienen repercusión en el interés social y por lo mismo, al reglamentarlas no debe tenerse en cuenta este interés. Al individuo sea que obre en interés propio, o como miembro de la sociedad y en interés común, no puede dejar de considerársele como miembro de una colectividad; sus relaciones jurídicas deben reglamentarse armónicamente y el derecho de ninguna manera puede prescindir de su fase social...". "...Es preciso socializar el derecho, porque como dice un publicista, una socialización del derecho será un coeficiente indispensable de la socialización de todas las otras actividades, en oposición con el individuo egoísta, haciendo nacer así un tipo de hombre más elevado; el hombre social".

El Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos<sup>52</sup> en su artículo 16 establece: "Los habitantes del Estado de Morelos tienen la obligación de ejercer sus actividades de usar y disponer de sus bienes, no sólo en forma que no perjudiquen la colectividad, sino también de manera que redunde en beneficio de la misma, bajo las sanciones establecidas en este código y en las leyes relativas. También tiene la obligación de ejercer sus derechos, de usar y disponer de sus bienes, cuando por el no ejercicio, uso o disposición, se cause un perjuicio general o se impida un beneficio colectivo".

En el artículo 946 del mismo código se establece "No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario".

---

52. Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

El Código Civil para el Estado de Zacatecas en su artículo 920<sup>53</sup> expone: "La propiedad en su derecho real que otorga a una persona el poder jurídico para usar, gozar y disponer de una cosa, dentro de las limitaciones y con arreglo a las modalidades que fijen las leyes".

"El propietario está obligado a ejercitar sus derechos cuando por falta de ejercicio de los mismos se causen algún daño o algún perjuicio a tercero, o a la colectividad. El Estado puede imponer las modalidades o formas de ejercicio de los derechos de propiedad que el interés público reclame cuando los bienes permanezcan ociosos o improductivos, o cuando el propietario ejerza sus derechos de modo notoriamente discordante o contrario a la naturaleza o deterioro de los bienes".

La Constitución Política del mismo Estado de Zacatecas<sup>54</sup> en su artículo 5o. dice: "El Estado reconocerá el derecho de propiedad que todo hombre tiene sobre sus bienes incluso los productivos, y fomentará toda actividad legítima del individuo que tienda a hacerlo dueño de bienes, que garanticen su seguridad económica, ya que esto facilitará el cumplimiento de sus obligaciones individuales, familiares y sociales, afirmando, al mismo tiempo que cualquier forma de propiedad tiene una ineludible función social que cumplir en la economía del Estado".

El más avanzado código civil de nuestra legislación común es el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Yucatán<sup>55</sup> que, en sus disposiciones siguientes, establece: Artículo 667: "La propiedad es una institución jurídica que el Estado adopta como medio que concederá discrecionalmente, para satisfacción de las necesidades individuales y consiste en la facultad de gozar y disponer de una cosa con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".

El mismo código, invocado en su artículo 670 nos dice: "No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causen perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario".

Además, en su artículo 667 implícitamente considera que es la nación la propietaria originaria de las tierras y aguas com-

53. Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Zacatecas.

54. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas.

55. Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Yucatán.

prendidas en el territorio de la nación y por tanto dentro del territorio del Estado de Yucatán; pero también considera explícitamente que el propio Estado de Yucatán es el propietario originario de todos los demás bienes distintos a las tierras y aguas; y que si existe propiedad de los particulares débese esto, en cada caso a una concesión discrecional del Estado de Yucatán, y solo para la satisfacción de las necesidades individuales, estando tal concesión sometida a las limitaciones y modalidades fijadas por las leyes actuales o por las que se fijen en el futuro.

Como dijimos al iniciar este capítulo, las disposiciones legales que hemos transcrito no son las únicas que consagran la relatividad de los derechos en su ejercicio, en especial, el de propiedad, sino que la mayoría ha incluido en sus normas la función social de este derecho.

## CAPITULO V

# CONCLUSIONES

De todo lo anteriormente expuesto, puedo concluir diciendo respecto al origen de la propiedad y la evolución, lo constituyeron esencialmente factores de orden económico y de orden social. Primero como resultado del acaparamiento y amortización de la propiedad en manos muertas o de unos cuantos individuos y el segundo como consecuencia del desigual reparto de la misma por razones de carácter puramente educacional. Con relación a la propiedad como función social podemos decir lo siguiente: Los Derechos son, por su origen, esencialmente sociales; lo jurídico no es otra cosa que la regla general social obligatoria y esta regla social asegura la conservación de la sociedad por lo tanto el hombre al vivir en sociedad está obligado jurídicamente, es decir mediante las normas jurídicas, establecidas por la sociedad misma que viene a reconocer y a otorgar ciertos poderes para que cada uno de los integrantes de la sociedad en que vive pueda cumplir con un deber social fundamental, o como dice Duguit en una solidaridad social que al fin y al cabo el hombre es quien debe de realizar dicha solidaridad social, por lo tanto es de considerarse que las limitaciones y restricciones a la propiedad se debe más que nada a conservar el no perjuicio a los intereses colectivos.

Vemos que la propiedad no es un derecho absoluto ni puede serlo ya que las leyes que la sociedad misma se ha impuesto pueden modificar y limitar para que prevalezca el interés colectivo sobre el interés individual, es pues de imprescindible necesidad limitar la propiedad, o; como se ha establecido en nuestro Derecho; imponer modalidades a la misma, cuando así lo exija el interés público, el interés social o general.

Así pues tenemos que el Derecho de propiedad es individual, pero el individuo ha de refluir sus ventajas como primer sujeto de Derecho a la colectividad mediante una función de tipo social que en ocasiones se sobrepondrá al bien individual.

Cierto que el movimiento moderno ha acarreado una nueva concepción del derecho de propiedad, el individuo propietario lo es en función de la sociedad.

Por lo tanto considero que la función social de la propiedad mejora la situación económica en los individuos, así como también garantiza mejor las relaciones entre los individuos y la subsistencia de éstos.

La función social de la propiedad facilita la circulación de la riqueza base de las necesidades de la humanidad y causa del progreso de las naciones.

De acuerdo con el artículo 27 Constitucional. La función social del Derecho de Propiedad, que se traduce en la imposición de modalidades a la misma y su expropiación por causa de Utilidad Pública la facultad de legislar en materia de propiedad privada, corresponde a los Estados por no ser una facultad exclusiva de la Nación.

Al legislar los Estados en materia de propiedad, algunos han reformado sus Codificaciones Civiles actualizando su sistema jurídico adoptando las nuevas doctrinas sociales de la misma.

Propongo que debe ser una facultad exclusiva de la Nación, legislar sobre materia de propiedad expidiéndose una ley reglamentaria, que comprenda no únicamente los bienes inmuebles sino también los muebles, tal como están instituidos en el Código Civil para el Estado de Yucatán, por lo que nuestra constitución en el artículo 73 requeriría una adición en sus fracciones:

En esta ley reglamentaria del artículo 27 Constitucional, el órgano legislativo adoptaría las doctrinas jurídico sociales más adelantadas, declarando que son de propiedad social todos los inmuebles y además los muebles que económicamente su explotación redunde en beneficio de la colectividad, o que, su no explotación sea en perjuicio del conglomerado, aunque sea en beneficio de unos cuantos, así como también, regulando la propiedad personal de los muebles, todos estos bienes con tendencias efectivas a desempeñar una función social tal como lo expone el autor Josserand en su obra citada.

## BIBLIOGRAFIA

- BONNECASE JULIÁN. *Elementos de Derecho Civil*. Trad. Lic. José M. Cajica, Editorial José M. Cajica Jr. Puebla, Pue.
- BORJA MANUEL. *Teoría General de las Obligaciones*. Tomo I. Girva Hos y Cía. 1939.
- BURGOA IGNACIO. "*Las Garantías Individuales*". 4a. Edición, Edit. Porrúa, S. A. México, 1965.
- LIC. CAJICA JOSÉ M. Profesor de la Escuela de Derecho de Pue. "*Notas Elementales sobre la Evolución del Derecho Civil Mexicano, desde su codificación hasta nuestros días*". Revista de la Escuela de Derecho. Tomo I. Octubre-Diciembre de 1965, Núm. 2.
- FRANCE ANATOLE. Su novela "*La Isla de los Pingüinos*".
- FERNÁNDEZ ARTURO. "*Derecho de los Bienes y las Sucesiones*". Editorial Cajica. México, 1964.
- JOSSERAD L. "*El Espíritu de los Derechos y su Relatividad*". Editorial José M. Cajica Jr. Trad. del Francés por el Editor. Pue., Pue. Méx.
- LAFFAILLE HÉCTOR. *Derecho Civil*. Tomo III. Tratado de los Derechos Reales. Vol. I, 1943. Cía. Argentina de Editores, S. de R. L. Buenos Aires.
- MARTÍNEZ GARZA BERTHA BEATRIZ. "*Los Actos Jurídicos Agrarios*". Editorial Porrúa. México, 1971.
- MENDIETA LUCIO. "*El Problema Agrario en México*". 4a. Edición. Peyin 7. Edit. Porrúa. México, 1937.
- MIRANDA JOSE. "*Reformas y Tendencias Constitucionales Recientes de la América Latina*". (1945-1956). Instituto de Derecho Comparado. U.N.A.M. México, 1957.
- ORTOLAN M. "*Explicación Histórica de las Instituciones del Emperador Justiniano*". Edición 1879.
- PALAFOX CARLOS. Profesor de la Escuela de Derecho de Pue. "*El Derecho Subjetivo*". Revista de la Escuela de Derecho de Pue. Tomo I. Abril-Junio. Núm. 4.
- ROJINA RAFAEL. "*Derecho Civil Mexicano*". Segunda Edición. Corregida y aumentada. Antigua Librería Robledo. Tomo III.
- SEREBROVSKI V. Doctor en Ciencias Jurídicas. Profesor R. Jalfina, Doctora en Ciencias de la URSS. Instituto de Esdo. y Derecho.

VELARDE CALIXTO DR. *"Tratado del Derecho Civil Español"*. Tercera Edición.  
Tomo II. 1925.

Enciclopedia Práctica Jackson.

*"Fundamentos del Derecho Soviético"*. Edic. en Lenguas Extranjeras. Moscú  
1962.

Enciclopedia Jurídica OMEBA. Tomo XII.

LA BIBLIA.

Cámara de Diputados, XLVI Legislatura del Congreso de la Unión *"Derecho  
del Pueblo Mexicano"*. México a través de sus Constituciones.

Constitución Política de la Unión de Repúblicas Soviéticas Socialistas.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley de Bienes Nacionales.

Ley de Expropiación.

Código Civil para el Distrito y Territorios Federales.

Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Zacatecas.

Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Yucatán.

## INDICE

Prólogo .....	Pág. 13
---------------	------------

### CAPÍTULO I

#### GENERALIDADES

Etimología y Diversas Acepciones de la Palabra Propiedad .....	19
Origen de la Propiedad .....	20
Concepto y Definición del Derecho de Propiedad ....	27
Aspectos y Caracteres del Derecho de Propiedad ....	29
Propiedad Pública, Propiedad Privada y Propiedad Social .....	32
La Propiedad como Derecho Civil Subjetivo y como Derecho Público Subjetivo .....	34

### CAPÍTULO II

#### EVOLUCION DE LA PROPIEDAD

En México .....	39
Roma .....	50
Grecia .....	57
India .....	57
Francia .....	58

### CAPÍTULO III

#### DE LA FUNCION SOCIAL

Concepto .....	65
La Propiedad como Función Social .....	69
La Relatividad de los Derechos, el Abuso de los mismos y la Función Social .....	72

El Abuso del Derecho en las Garantías .....	81
El Abuso del Derecho en las Acciones .....	82

#### CAPÍTULO IV

#### DERECHO POSITIVO

Legislación Extranjera .....	87
Legislación Mexicana .....	88

#### CAPÍTULO V

Conclusiones .....	109
--------------------	-----