



22
2ej.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Escuela Nacional de Estudios Profesionales
A C A T L A N

**Evolución de la Propiedad en el
Derecho Civil Mexicano**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A:

Alejandro Azuara Tello

Acatlán

1992

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

CAPITULO I: ANTECEDENTES.

- I.1. Vestigios más remotos y relevantes que se tienen de la propiedad en las civilizaciones de la antigüedad.
- I.2. La propiedad en Roma y el Desarrollo de este Derecho real, dentro de cada una de sus respectivas formas de gobierno y durante:
 - a) La Monarquía.
 - b) La República.
 - c) El Imperio.

CAPITULO II: LA PROPIEDAD EN EL DERECHO MODERNO.

- II.1. El Derecho de Propiedad en Francia (El Código Napoleónico), Alemania y España.
- II.2. La Propiedad en el Derecho Anglo-Sajón.
- II.3. El Derecho de Propiedad Posterior a la Revolución Rusa.
- II.4 Aspectos comparativos de estos dos sistemas.

CAPITULO III: ANTECEDENTES NACIONALES.

- III.1. Prehispánica, Colonial e Independiente.
- III.2. Constituciones de 1824, 1836 y 1857-58.
- III.3. Las Leyes de Reforma.
- III.4. Códigos Civiles de 1870 y 1884.
- III.5. Artículo 27 Constitucional.

CAPITULO IV: FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

- IV.1. La Ocupación.
- IV.2. La Usurpación.
- IV.3. La Accesión.
- IV.4. La Herencia.
- IV.5. La Ley.

CAPITULO V: DESMEMBRACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD.

- V.1. El Usufructo.
- V.2. El Derecho de Habitación.
- V.3. El Derecho de Uso.
- V.4. Las Servidumbres.

CAPITULO VI: LEGISLACIONES CIVILES COMO REGULADORAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA.

- VI.1. Los Derechos del Propietario.
- VI.2. La Expropiación.
- VI.3. Los Recursos no Renovables en una Propiedad Privada.
- VI.4. De los Tesoros.

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA.

LEGISLACIONES CONSULTADAS.

INTRODUCCION

El objetivo de la presente tesis es investigar y desarrollar como es que la propiedad privada, como derecho real retomado por las legislaciones de los países, se modificó e irá sufriendo transformaciones a través de los tiempos y bajo la influencia de las diversas ideologías sociales. En consecuencia, el derecho positivo mexicano absorbió dichos cambios y creó otros más, plasmándolos así en su Constitución, por ende, repercutiendo en reformas sustanciales al derecho de propiedad privada reflejadas en nuestros códigos civiles. En muchos comentarios que sostienen la tendencia socializante que cobra la propiedad y que la propiedad privada fue creada en función de la colectividad, y que por otra parte he llegado a escuchar la duda insistente de que exista la propiedad privada en México. Son éstos entre otros motivos los que me llevan a desarrollar el tema denominado por mi parte: "EVOLUCION DE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO CIVIL MEXICANO", claro está; y el porqué es que el derecho positivo mexicano se convierte en vanguardista de los adelantos jurídicos en esta materia.

Es sabido que para la comprensión profunda del derecho de propiedad es indispensable el análisis desde un punto de vista económico sin embargo, la intención en el desarrollo de la presente tesis, tenderá a las bases jurídicas civiles y a su base filosófica en que se encuentra sustentado nuestro derecho positivo mexicano en relación a la propiedad privada, por lo que resulta indispensable el análisis histórico que ha sufrido el derecho de propiedad en nuestro país, y desde ahora, considero que el derecho de propiedad se encuentra constituido en una misma unidad y que dichos comentarios se entranan en la fusión social que se le ha destinado en las legislaciones más adelantadas del mundo al derecho de propiedad, por lo que es importante y apasionante el desarrollo del tema.

Indiscutiblemente hemos considerado, al encontrarse regulada la propiedad privada por nuestra Constitución en su Artículo 27, el sentido social por el que se encuentra envuelta la propiedad en México y que se contempla dicho artículo como una de las garantías Sociales contenidas en nuestra Constitución Política de 1917. Y que por ser el órgano judicial el encargado de la función jurisdiccional éste es el encargado bajo el ámbito de las leyes civiles el dirimir las controversias suscitadas en relación al derecho de propiedad.

Obviamente resulta indispensable el análisis de algunas instituciones pertenecientes al Derecho Civil, siendo nuestra intención obtener este perfil, en consecuencia algunos de los temas desarrollados en la investigación no va a ser posible profundizarnos ya que muchos de ellos podrían ser materia de tesis, nuestro propósito será entender los cambios que ha sufrido la propiedad privada en nuestro país y que ideologías han influido en la trayectoria de ésta figura en el derecho positivo mexicano..

Las fuentes de información utilizadas en la presente investigación básicamente serán bibliográficas no obstante el auxilio y orientación que generosamente me han proporcionado mis compañeros y profesores.

C A P I T U L O I :

A N T E C E D E N T E S

I.1. Vestigios más remotos y relevantes que se tienen de la propiedad en las civilizaciones de la antigüedad.

I.2. La Propiedad en Roma y el Desarrollo de Este Derecho Real, Dentro de Cada Una de sus Respectivas Formas de Gobierno, Durante:

- a) La Monarquía.**
- b) La República.**
- c) El Imperio.**

I.1 VESTIGIOS MAS REMOTOS Y RELEVANTES QUE SE TIENEN EN LA PROPIEDAD EN LAS CIVILIZACIONES DE LA ANTIGUA EDAD.

En los tiempos primitivos, el individuo se confundía en el clan amorfo, era por tal que la propiedad aislada no podía subsistir, careciendo en todas formas de importancia, por lo que subsistía una sociedad de carácter colectivo, en cuanto a la propiedad privada en sí como derecho natural, se asemejaba a la propiedad de los niños sobre algunos objetos, que ellos consideraban como sus bienes, y no se los dejan quitar sin mostrarse contrariados; pero los conservan y tienen sin ningún derecho serio o consciente.

Los científicos cometidos a la investigación sobre esta figura en la antigüedad que principalmente corresponde a historiadores y etnógrafos, han demostrado claramente que la apropiación individual de los suelos y de sus productos no existió en los tiempos primitivos, ya que para la subsistencia durante ese período, era importante que el hombre se agrupara tanto para la casa como la pesca, que fue posteriormente, y más aun al momento de integrarse al conocimiento de la agricultura cuando se hace sedentario ya que viajaban en grupos de nómadas antes de este descubrimiento, explotando principalmente la cacería por lo que no le era posible enfrentar un solo hombre, cuerpo a cuerpo a un animal, en consecuencia unificaban fuerzas como instrumentos (armas) para que la comunidad se preparara con diversas tareas a fin de obtener los satisfactores más indispensables para su subsistencia; en tal sentido, muchos economistas e historiadores han afirmado que se desarrolló un comunismo primitivo durante esta etapa.

Puede considerarse que a partir de esta propiedad comunal subsistente en los diferentes grupos primitivos se desarrolla evolucionando para convertirse en los primeros vestigios de la propiedad privada ya que la base de este tipo de propiedad es el trabajo individual del sujeto, siendo los primeros objetos que pasan a ser susceptibles de propiedad individual muy escasos como los alimentos, las armas, los ornatos, y en tiempos más evolucionados llegan a serlo las mujeres raptadas de las tribus cercanas así como la de los animales susceptibles a ser domesticados constituyéndose estos últimos en el elemento más importante de apropiación individual queda formalizada con ciertos actos simbólicos que expresaban el deseo del propietario de un objeto, de conservarlos exclusivamente para sí, y es entonces cuando se origina la costumbre del tabú; ya que un objeto, declarado tabú y designado como tal, con un cierto signo, no puede ser usado por otros,

Si bien es cierto que durante la época primitiva en que el hombre se dedica a la caza y a la pesca y que viajaba en grandes grupos se origina dentro de la propiedad comunal una escasa propiedad personal, no menos cierto es que el gran auge de la propiedad privada o individual se inicia cuando el hombre pasa de la etapa nómada a la sedentaria por el gran descubrimiento de la

agricultura y más aun, incrementa este auge al momento en que el hombre perfecciona sus sistemas agrícolas, llevándose a cabo una relación mas estrecha entre la tierra y el hombre. También en esos momentos comienza a transformarse la propiedad comunal en una propiedad más dividida, tomando los matices de una propiedad familiar, consolidándose y sustituyendo así la propiedad inicial o comunal, subsistiendo el comunismo bajo la potestad del barón, el padre, del grupo familiar colocando así a la familia en la base de la organización económica y en el centro de las relaciones jurídicas, es decir, la actividad individual se encuentra absorbida completamente por la unidad familiar que a su vez esta posada sobre grandes cimientos religiosos, la representación típica de este estilo de vida la podemos encontrar en la familia romana primitiva, como fue la coexistencia social a través de la patria potestad y la "agnatio" que fueron los dos lazos que cimentaban no solamente la unidad de la familia sino también de la propiedad. Estos asentamientos humanos, fueron evolucionando a través de que los hijos que se sustraían de la familia, a través de la emancipación y dejando a un lado la autoridad paterna se les atribuye la capacidad de adquisición individual y se reafirman sus derechos a la copropiedad familiar, con las limitaciones legales impuestas a la facultad de testar, llegándose así a crear la teoría de la propiedad individual de la manera mas absoluta afirmando el jus utendi y el et abutendi en la forma más amplia e ilimitada.

La transformación de la propiedad de la familia a la individual se debe especialmente a la inestabilidad de las fortunas y a las perturbaciones económicas causadas por la guerra; al conferimiento de cargos públicos, el botín de guerra, el gobierno de los países conquistados, dan mayor valor al individuo y lo liberan del ámbito estrecho del círculo familiar; luego entonces, el elemento individual y el familiar se equilibran en el régimen de propiedad.

I.2

LA PROPIEDAD EN ROMA Y EL DESARROLLO DE ESTE DERECHO REAL DENTRO DE SUS RESPECTIVAS FORMAS DE GOBIERNO DURANTE LA MONARQUÍA, LA REPÚBLICA Y EL IMPERIO

Durante la época de la monarquía romana, que parte del año 753 A.C. al año 509 A.C., a la propiedad se le conoció con el nombre de "Mancipio" que proviene de las raíces "Manu-Capare" cuyo significado se puede interpretar como el de tomar con las manos, es decir, apropiarse de todas las ventajas materiales proporcionadas por el objeto, refiriéndonos por éste a la cosa sujeta a la mancipio.

En la siguiente época, Roma adquiere una forma de gobierno como República que va del año 509 A.C. al 27 A.C. a la figura de la propiedad se le conoce con el nombre de "Dominium", atribuyéndole a su titular al "Dominus" el carácter de señoría en relación a la cosa.

Por último durante el Imperio romano, al que puede considerarse como la forma de gobierno más larga vivida por Roma, ya que tuvo una duración de aproximada de 522 años, toda vez que parte del año 27 A.C. al 565 de nuestra era cristiana, al derecho de propiedad se le conoce bajo el nombre de "Propieta" denominándole a su titular como "Propietoris".

A los jurisconsultos romanos no les preocupó definir a la propiedad, mas bien se dedicaron al análisis de las ventajas que este derecho ofreció a su titular, son tres los beneficios que se le reconocieron a los propietarios a saber:

- a) Ius-Utendi-lo-Usus.- que se entiende como el derecho del propietario de servirse de la cosa, o bien, el hacer de ella libremente conforme a su naturaleza, lo que plazca a su propietario.
- b) Frenđi-lo-Fructis.- que es el derecho reconocido al propietario para obtener los frutos civiles y naturales originados de la cosa. En relación a los primeros, se pueden ejemplificar como aquel derecho que tiene el propietario de recibir las rentas de una finca arrendada, también el de recibir los intereses de una suma de dinero prestada; en cuanto a los segundos se comprenden a todos aquellos frutos originados por la fuerza de la naturaleza.
- c) Abutendi-lo-abusus.- consistió principalmente en el derecho del propietario de disponer de la cosa como mejor le pareciera, es decir, podía enajenarla, consumirla, prestarla e inclusive destruirla.

En Roma ya existían limitaciones al derecho de propiedad, que bien podemos distinguir como limitaciones en favor de los vecinos, pues desde la época de las doce tablas ya existía la obligación para el propietario el dejar un espacio de dos pies y medio con los límites de la otra propiedad, también estaba obligado a permitirlos a sus vecinos penetrar a su finca para que pudieran recolectar los frutos provenientes de los árboles de éstos, era posible obligar al dueño de una finca que amenaza ruina a realizar reparaciones a la misma, también se les limitó a los propietarios de levantar construcciones nuevas que les impidiera a sus vecinos las vistas o les privara a la luz.

También existieron otro tipo de limitaciones a la propiedad que bien podemos clasificarlas como de interés público, ya que los propietarios de los predios que se encontraban al margen o a la orilla de los ríos eran obligados a tolerar el uso público de los mismos, también estaban obligados a mantener en buen estado y condiciones los caminos colindantes con su propiedad.

Se conocieron cuatro tipos de Propiedad en Roma que son:

1. Propiedad Quiritaria.
2. Propiedad Bonitaria.
3. Propiedad Provincial.
4. Propiedad de los Peregrinos.

"En cuanto a esta clase de derecho, la propiedad Quiritaria existió desde la época de la monarquía en Roma y se le conoció con el nombre de *Dominium-Ex-Iure-Quiritión*" (1). Este tipo de propiedad era exclusiva para los ciudadanos de Roma, ya que sólo a éstos les era reconocido por el derecho civil la posibilidad de adquirirla, toda vez que se necesitaban tres requisitos para obtenerla y el primero de ellos era ser ciudadano romano, otro requisito fue que se tratara de cosas "*Mancipi*", es decir, todas aquellas cosas destinadas a la agricultura como lo fueron los esclavos, las bestias de carga (caballos, bueyes, etc.) también se encontraban dentro de esta clasificación todos los predios Itálicos, así como aquellas regiones reconocidas por el *Ius-Itallum*; también era necesario que la propiedad se hubiese adquirido bajo una de las formas sancionadas por el Derecho Civil; pudo haber sido a través de la "*Mancipatio*", que se trataba de una venta ficticia imbuida de solemnidad y se llevaba a cabo en presencia de un "*Librepens*" y 5 testigos, en dónde el adquiriente toma la cosa y dice "digo que esta cosa me pertenece por el derecho quirritario y me ha sido vendida por el peso y la balanza", en seguida con el pequeño trozo de cobre tocaba la balanza y se la entregaba al enajenante, en la época antigua en realidad se trataba de una venta real, ya que la moneda consistía en barras de cobre y bronce que siempre eran pesadas en la balanza precisamente, siempre este tipo de ventas transfería la propiedad del objeto más no la posesión, pues esta se adquiría al momento que era entregada por el enajenante y si éste se negaba a entregarla, podía obligársele a través de la acción reivindicatoria. Otra forma civil de adquirir la propiedad fue

(1) Petit Eugène, Tratado de Derecho Romano, Ed. Porrúa México, D.F. Pag. 73.

la "Injurectio" su origen se encuentra desde la monarquía y este tipo de ventas se llevaban a cabo en presencia de un magistrado In-Jure (pretor en Roma y el presidente en las provincias), a diferencia de la anterior forma, podía tener por objeto las cosas tanto Mancipi como la nec-mancipi, que se refiere a todas las cosas que no se encuentran necesarias para la agricultura, obviamente tampoco se refiere a los fundos Itálicos; en fin, el magistrado preguntaba al enajenante si tenía alguna objeción y si éste no se oponía entonces quedaba perfeccionada la venta, siguiéndose el mismo criterio, transfiriendo la propiedad más no la posesión siendo posible seguir la acción reivindicatoria para el caso de existir una negativa por parte del enajenante.

Para el caso de la propiedad Bonitarias, la cual puede considerarse aquella propiedad adquirida a través de la "Traditio" que fue otra de las formas de compra-venta ya que consistió en la entrega material de una cosa, en la cual no se transmitía la propiedad, sólo el adquirente obtenía la posesión y a la postre adquiría la propiedad por medio de la usucapión (prescripción adquisitiva) al año, si se trata de bienes muebles y a los dos años en caso de los inmuebles.

En cuanto a la propiedad provincial, estaba referida principalmente a aquellas extensiones de tierras adjudicadas al Estado Romano por derecho de conquista, los que las poseían disfrutaban de todas las ventajas ofrecidas por la propiedad, ya que inclusive enajenaban los fundos provinciales.

La propiedad de los peregrinos es la que se encuentra regulada por el derecho de gentes, es decir, la que se adquiere por los medios regulados por este derecho como lo fue la Traditio y la Ocupatio, siendo para los peregrinos las únicas formas de participar en el comercio, ya que se encontraban vedados para ellos los modos civiles, como fueron la Mancipatio, In-Jure-cessio, Usucapión, adjudicatio y la ley, clasificación desarrollada por el jurisconsulto romano Gayo.

El hecho de que estas formas les fueran reconocidas a los peregrinos, no significaba que a los ciudadanos romanos se les impidiera hacer uso de la Occupatio, toda vez que fue ésta un modo originario de adquirir la propiedad, que consistía esencialmente en tomar posesión de una cosa sin dueño con el objeto de apropiarse de ésta, atrayendo para sí todas las consecuencias jurídicas del propietario a excepción del título, como el caso de los animales salvajes capturados, de las perlas, del botín de guerra, etc.

C A P I T U L O II:

LA PROPIEDAD EN EL DERECHO MODERNO

- II.1. El Derecho de Propiedad en Francia (El Código Napoleónico), Alemania y España.
- II.2. La Propiedad en el Derecho Anglo-Sajón.
- II.3. El Derecho de Propiedad Posterior a la Revolución Rusa.
- II.4. Aspectos comparativos de estos dos sistemas.

II.1 EL DERECHO DE PROPIEDAD EN LOS CODIGOS: NAPOLEONICO, ALEMAN Y ESPAÑOL:

En Francia durante la vigencia del Código Napoleónico, se definió la propiedad como el "Derecho de gozar y disponer de la cosa de la manera más absoluta, con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos". Es conveniente discernir que para esa época no existieron la cantidad de leyes y reglamentos que actualmente la rigen, por lo que la condición prevista en el código napoleónico no resultaba una limitante que impidiera al propietario a hacer uso de un derecho absoluto en el goce y disposición de la cosa.

En el código alemán no se define a la propiedad, sino simplemente se concreta a señalar que: "El propietario de una cosa puede proceder a su arbitrio con respecto de ella y excluir a los demás de toda ingerencia, en tanto no se oponga la ley y los derechos de terceros". En tal caso no se hace referencia a los reglamentos lo que implica que para la existencia de una limitación y que causara efectos, sería necesario sujetarla a un proceso material y formalmente legislativo, por lo que resulta en este sentido una ley ampliamente protectora del derecho reconocido al propietario; en cuanto a los derechos de terceros, queda restringido al ámbito jurisdiccional que son los órganos competentes para conocer de las controversias que se susciten entre particulares.

En el artículo 348 del Código Civil español vigente a finales del siglo XIX, se definió a la propiedad como "El derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por la ley. Este código reconoce facultades exclusivas al poder legislativo para imponer limitaciones al derecho de propiedad por lo que quedan excluidos tanto el Ejecutivo como el Judicial restringiendo su participación a su correspondiente ámbito de competencia.

España, igualmente tiene un proceso histórico interesante, ha sido un pueblo en constante evolución, que a lo largo de los siglos ha asimilado las diferentes influencias externas, hasta consolidar, curiosa y concomitantemente con la época de la conquista de América, una nación poderosa de sólidas estructuras que le permitieron mantener el control de sus dominios durante más de tres siglos.

La península ibérica, desde sus primeros pobladores, los iberos, se convirtió en un centro cosmopolita que lo mismo recibió a los fenicios y cartagineses que a los griegos y latinos pues por todos estos pueblos fue colonizada.

Esta situación se mantuvo hasta principios de nuestra era ya que fue hacia el año 19 A.C. cuando quedó formalmente dentro del entonces vasto Imperio Romano, después de cruentas luchas de pacificación.

Es sin duda esta influencia, la de Roma, la que determinó mayormente las estructuras e instituciones de la España que conquistó a América. Así las costumbres y el derecho latinos se filtraron hasta determinar muchas de las acciones de los pueblos de nuestro continente, al menos hasta donde llegó la llamada "Civilización occidental".

La influencia de Roma en España, resistió la fuerte invasión "Bárbara" con el auxilio de las ideas religiosas del catolicismo, incluso los visigodos asimilaron la romanización preexistente, ejemplo de ello es el hecho de que precisamente bajo el dominio de los "Bárbaros" se da una de las primeras codificaciones que servirían de base al sistema jurídico español, estas son el Breviario de Alarico, también conocido como Lex Romana Visigothorum, hacia el año 506 y posteriormente el Fuero Juzgo entre 654 y 694, compilaciones ambas en donde se nota como base fundamental el Derecho Romano.

Por lo anterior, resulta interesante hacer una breve explotación de lo que es el origen del Derecho de Propiedad en Roma, ya que como hemos dicho, su influencia trasciende hasta nuestros días.

Dice Fustel de Coulanges:

"Tres cosas hay que, desde la más remota edad se encuentran fundadas y sólidamente establecidas en estas sociedades griegas e italianas: la religión doméstica, la familia, el derecho de propiedad; tres cosas que en su origen tuvieron una relación manifiesta y que parecen haber sido inseparables. La idea de propiedad privada estaba implicada en la religión misma, cada familia tenía su hogar, sus antepasados. Estos Dioses sólo podían ser adorados por ella, solo a ella protegían; eran su propiedad" (2).

Más adelante agrega:

"La idea del domicilio, surge naturalmente. La familia está ligada al hogar, al suelo, una estrecha relación se establece entre el suelo y la familia. Allí estará su morada permanente que no intentará abandonar, a menos que una fuerza superior la obligue. Como el hogar, también ella ocupará por siempre este sitio. Este lugar le pertenece. Es su propiedad". (3)

Este concepto luego trascendió de la casa al campo, puesto que en el campo estaba la tumba de los antepasados y así:

"No fueron las leyes las que garantizaron al comienzo el derecho de propiedad, fue la religión. Cada dominio se encontraba bajo las miradas de las divinidades domésticas que velaban por él. Cada campo debía estar rodeado de un recinto que lo separase de los dominios de otras familias". (4)

- (2) Coulanges Justel de. La Ciudad Antigua. 3ra. Ed.
Ed. Porrúa, S.A. México 1978, Pag. 40
- (3) Idem.
- (4) Coulanges Justel de. OP. Cit. Pag. 44.

Si bien es cierto que así como hemos anotado, surgió el derecho de propiedad, también lo es, que en la medida en que lo jurídico se va desligando de lo religioso, para adquirir su propia autonomía, también se va conformando el concepto jurídico de la propiedad, y así para los Romanos, según las palabras del maestro Agustín Bravo González:

"El derecho de propiedad es aquel en virtud del cual las ventajas que puede procurar una cosa, son atribuidas todas a una persona determinada. Los Romanos no se ocuparon en definirla y sólo analizaron los beneficios que otorga a su titular, estos son el *ius utendi* o *usus*, *ius fruendi* o *fructus* y *ius abutendi* o *abusus*. Por uso de entiende el derecho de servirse de la cosa conforme a su naturaleza o destino, *fructus*, designa el derecho de percibir los productos sean reales, como los frutos de los árboles la lana o impropriadamente dichos, como los intereses de una suma de dinero o los alquileres de un inmueble. El *abusus* o derecho de disposición, consistente en la facultad de transformar, enajenar y aún destruir la cosa, el *usus* y el *fructus* se ejercen por actos que dejan a la cosa su existencia y sustancia y pueden ser repetidos indefinidamente por el propietario; el *abusus* por el contrario se caracteriza por actos que agotan la forma o sustancias de la cosa, o el derecho del propietario." (5)

Además al Derecho Romano, debemos también la caracterización de la propiedad como un derecho exclusivo, absoluto y perpetuo, que el autor antes citado nos explica diciendo:

" Es exclusivo en el sentido de que sólo el propietario, con exclusión de los demás, puede beneficiarse de las ventajas que le confiere su derecho. La cosa objeto del derecho pertenece entonces tan plenamente como es posible a un solo individuo y para marcar éste, se dice que la propiedad es individual. También el derecho de propiedad es absoluto porque teniendo sólo el propietario los derechos sobre la cosa, ninguno puede restringirle su ejercicio, aunque en ocasiones excepcionales se verá limitado como en casos de copropietario, servidumbres. El derecho de propiedad también es perpetuo o irrevocable, este derecho no puede ser quitado a su titular, mas que por un acto de su voluntad o por alguna circunstancia que destruya la cosa. La propiedad no es pues temporal como otros derechos reales, debe durar tanto como la cosa". (6)

De esta manera se entiende a la propiedad como un poder absoluto, inherente a la naturaleza humana y se establece una relación de vinculación estrecha entre el individuo y las cosas o desde otro punto de vista, las cosas y su propietario.

El anterior concepto es el que se filtró hacia todas las áreas en que tuvo influencia el derecho romano, siendo la idea fundamental

- (5) Bravo González Agustín. Lecciones de Derecho Privado Romano. Ed. Porrúa, S.A. México 1982. Pag. 200.
(6) Idem.

en que se basó el feudalismo, sistema con diferentes características particulares, es el que prevaleció en las distintas regiones de Europa durante la Edad Media.

No debemos olvidar que para este momento la Iglesia Católica también ha conformado su propio y particular sistema jurídico conocido como Derecho Canónico, y que también resulta una influencia importante en la determinación de la conducta de la humanidad y cuya confrontación con el poder del Estado apenas en formación, dio origen a conflictos que en muchas ocasiones trascendieron la esfera de lo meramente intelectual dado el poder temporal que también detentaba la iglesia.

Antes de entrar en materia y para poder entender la importancia de las Bulas de Alejandro VI en el Derecho, debemos hacer alguna acotación aunque sea superficial, del contexto histórico en el que se produjeron.

Durante la Edad Media, en Europa, privaba el Feudalismo, que fue un sistema caracterizado por la descentralización del poder, precisamente en los señores feudales "dueños de vidas y haciendas" de los siervos de la gleba. El poder según este sistema, se fundamentaba en la mayor o menor extensión del Feudo, había un íntima relación entre el poder y la propiedad de la tierra.

También otra de las características del feudalismo, consistió en una producción mas encaminada al autoconsumo, pro poco intercambio comercial, ya que éste era dificultado por las constantes guerras y conflictos entre los distintos señores Feudales, que a través de este procedimiento pretendía aumentar su poder.

Por otra parte, la cultura, la ciencia y el arte se refugiaron en los monasterios y pequeñas universidades.

Durante esa época, hubo varios intentos de unificación, pero no existió ninguna autoridad lo suficientemente fuerte para lograrlo, los reyes y emperadores, eran meras figuras decorativas, con poder absoluto exclusivamente en sus propios feudos.

Entre los siglos XV y XVII, se dio un movimiento que transformó toda la estructura, sociopolítica y cultural de Europa, este es el Renacimiento, llamado así porque se caracterizó por un resurgimiento en las ciencias, en las artes en lo general en el pensamiento.

Es durante esta época, cuando surgió el llamado estado Moderno, a través de la unificación de poderes que daría paso al absolutismo, y así van surgiendo y consolidándose los conceptos de país y nación, separando el fundamento del poder de la propiedad de la tierra, precisamente para depositarlo en esa abstracción denominada Estado.

A su vez, la Iglesia redefinió su estructura monolítica y consolida u autoridad moral. La realización del Concilio de

Trento (1545 - 1563) contribuyó en forma determinante a estos objetivos.

Por otro lado, el mundo medieval, resultó trastocado por los nuevos descubrimientos en materia geográfica, propiciados tanto por la existencia de un ente poderoso, con capacidad de financiar las exploraciones, así como por la necesidad económica de abrir nuevas rutas al comercio.

En 1492 se inició una nueva etapa en las relaciones comerciales y políticas del mundo. El descubrimiento de América, aún bajo el disfraz o la ficción de haber llegado a las Indias, puso a España a la cabeza de las naciones en materia de descubrimientos geográficos, dejando a la zaga a Portugal, país que también había financiado algunas exploraciones exitosas.

Este, es un momento interesante, toda vez que estando en crisis el concepto feudal del Derecho de Conquista, y apenas en ciernes la conformación de un Sistema Jurídico que regulara las relaciones internacionales, por ello, en los inicios de la diplomacia moderna se recurrió a la única autoridad extraterritorial que pudiera autorizar el dominio sobre las tierras recién descubiertas en un intento de legitimar la actuación de España anulando los posibles conflictos que pudieran surgir con otras naciones por la explotación aprovechamiento de las rutas comerciales y las tierras recién descubiertas.

Para nuestro tema, es interesante la transcripción de la Bula "Noverunt Universi", expedida por Alejandro VI (casualmente Alejandro Borgia o Borja, de origen español) el 4 de Mayo de 1493, la bula dice:

"BULA "NOVERUNT UNIVERSI", DE 4 DE MAYO DE 1493.
EXPEDIDA POR EL PAPA ALEJANDRO VI".

"Alejandro Obispo, siervo de los siervos de Dios: a los ilustres carísimos en Cristo Hijo Rey Fernando, y muy amada en Cristo Hija Isabel de Castilla, de León, de Aragón, de Sicilia y de Granada, salud y bendición apostólica. Lo que más entre todas las obras agrada a la Divina Majestad y nuestro corazón desea, es que la fe católica y religión cristiana sea exaltada mayormente en nuestros tiempos, y que en toda parte sea ampliada y dilatada y se procure la salvación de las almas, y las bárbaras naciones sean deprimidas y reducidas a esa misma fe. Por lo cual, como quiera que a esta sacra silla de San Pedro a que por favor de la Divina Clemencia, aunque indignos, hayamos sido llamados, conociendo de Vos, que sois Reyes y Príncipes católicos verdaderos, cuales sabemos que siempre habéis sido y vuestros preclaros hechos de que ya casi todo el mundo tiene entera noticia, lo manifiestan, y que solamente lo deseáis, mas con todo conato, esfuerzo, fervor y diligencia, no perdonando a trabajos, gastos ni peligros, y derramando vuestra propia sangre, lo

hacéis y habéis dedicado desde atrás a ello todo vuestro ánimo y todas vuestras fuerzas, como lo testifica la recuperación del Reino de Granada, que ahora con tanta gloria del Divino Nombre hicisteis, librándole de la tiranía sarracena. Dignamente somos movidos, no sin causa, y debemos favorablemente y de nuestra voluntad concederos aquello mediante lo cual cada día con más ferviente ánimo a honra del mismo Dios, y ampliación del imperio cristiano, podáis proseguir este santo y loable propósito de que nuestro inmortal Dios se agrada. Entendimos que desde atrás habíais propuesto en vuestro ánimo de buscar y descubrir algunas islas y tierras firmes remotas e incógnitas, de otras hasta ahora no halladas, para reducir los moradores y naturales de ellas al servicio de nuestro Redentor y que profesen la fe católica; y que por haber estado muy ocupados en la recuperación del dicho Reino de Granada, no pudisteis hasta ahora llevar a deseado fin vuestro santo y loable propósito; y que finalmente, habiendo por voluntad de Dios cobrado el dicho Reino, queriendo poner en ejecución vuestro deseo, proveísteis al dilecto hijo Cristóbal Colón, hombre apto y muy conveniente a tan gran negocio y digno de ser tenido en mucho, con navios y gentes, para semejantes casas bien apercebidos; no sin grandísimos trabajos, costas y peligros, para que por la mar buscase con diligencia a tales tierras firmes e islas remotas e incógnitas a donde hasta ahora no se había navegado, los cuales después de mucho trabajo, con el favor divino habiendo puesto toda diligencia, navegando por el mar océano, hallaron ciertas islas remotas y también tierras firmes, que hasta ahora no habían sido por otros halladas, en las cuales habitan muchas gentes, que viven en paz; y andan, según se afirma, desnudas y que no comen carne. Y a lo que los dichos vuestros mensajeros pueden colegir, estas mismas gentes, que viven en las susodichas islas y tierras firmes creen que hay un Dios creador en los cielos y que parecen aptos para recibir la fe católica y ser enseñados en buenas costumbres y se tiene esperanza, que si fuesen doctrinados, se introdujera con facilidad en las dichas tierras e islas el nombre del Salvador, Señor Nuestro Jesucristo. Y que el dicho Cristóbal Colón hizo edificar en una de las principales de las dichas islas una torre fuerte, y en guarda de ella puso ciertos cristianos que con él habían ido, para que desde allá buscasen otras islas y tierras firmes, remotas e incógnitas; y que en las dichas islas y tierras ya descubiertas se halla oro y cosas aromáticas y otras de gran precio, diversas en género y calidad. Por lo cual teniendo atención a todo lo susodicho con diligencia principalmente a la exaltación y dilatación de la fe católica, como conviene a Reyes y Príncipes, católicos y a imitación de los reyes vuestros antecesores de clara memoria, propusisteis con el valor

de la divina clemencia sujetar las susodichas islas y tierras firmes y los habitadores y naturales de ellas a la fe católica.

Así que Nos alabando mucho en el Señor este vuestro santo loable propósito y deseando que se llevado a debida ejecución y que el mismo nombre de Nuestro Salvador se plantee en aquellas partes: os amonestamos muy mucho en el Señor y por el sagrado bautismo que revistéis, mediante el cual estáis obligados a los mandamientos apostólicos, y por las entrañas de misericordia de Nuestro Señor Jesucristo atentamente os requerimos, que cuando intentaréis emprender y proseguir del todo semejante empresa, queráis y debáis con ánimo pronto y celo de verdadera fe, inducir los pueblos que viven en tales islas y tierras, a que reciban la religión cristiana, y que en ningún tiempo os espanten los peligros y trabajos, teniendo esperanza y confianza firme que el Omnipotente Dios favorecerá felizmente vuestras empresas y para que siéndos concedida la liberalidad de la gracia Apostólica, con más libertad y atrevimiento tomes el cargo de tan importante negocio: motu proprio y no a instancia de petición vuestra, ni de otro que por vos lo haya pedido; más de nuestra mera liberalidad y de cierta ciencia y de la plenitud del poderío apostólico, todas las islas y tierras firmes halladas y que se hallasen descubiertas, y que se descubrieren hacia el Occidente y Mediodía fabricando y componiendo una luna del Polo Artico, que es el Septentrional al Polo Antártico, que es el Mediodía; ora se hayan hallado islas y tierras firmes, ora se hallen hacia la India o hacia cualquiera parte la cual línea diste de cada una de las islas que vulgarmente se dicen Azores y Cabo Verde, cien leguas hacia el Occidente y Mediodía. Así que todas sus islas y tierras firmes halladas y que se hallasen descubiertas y que se descubrieren desde la dicha línea hacia el Occidente y Mediodía, que por otro rey o príncipe cristiano no fueren actualmente poseídas hasta el día del Nacimiento de Nuestro Señor Jesucristo próximo pasado, del cual comienza el año presente de mil y cuatrocientos y noventa y tres, cuando fueron por vuestros mensajeros y capitanes halladas algunas de las dichas islas: por la autoridad del Omnipotente Dios, a Nos en San Pedro concedida, y el Vicario de Jesucristo que ejercemos en las tierras, con todos los señores de ellas, ciudades, fuerzas, lugares, villas, derechos, jurisdicciones y todas sus pertenencias, por el tenor de las presentes las damos, concedemos y asignamos perpetuamente a vos y a los Reyes de Castilla y de León, vuestros herederos y sucesores: y hacemos, construimos y deputamos a vos y a los dichos vuestros herederos y sucesores Señores de ellas con libre, lleno y absoluto poder, autoridad y jurisdicción: con declaración que por ésta nuestra donación, concesión y

asignación no se entienda ni pueda entender que se quite, ni haya de quitar el derecho adquirido a ningún príncipe cristiano, que actualmente hubiere poseído las dichas islas y tierras firmes hasta el susodicho día de Navidad de Nuestro Señor Jesucristo, y Allende de esto, os mandamos en virtud de santa obediencia, que así como también lo prometéis, y no dudamos por vuestra grandísima devoción y magnanimidad real, que lo dejaréis de hacer, procuréis enviar a las dichas tierras firmes e islas hombres buenos, temerosos de Dios, doctos, sabios y expertos para que instruyan a los susodichos naturales y moradores en la fe católica y les enseñen buenas costumbres, poniendo en ello toda la diligencia que convenga. Y del todo inhibimos a cualesquiera persona de cualquier dignidad, aunque sea real o imperial, estado grado, orden o condición so pena de excomunión latae sententiae, en la cual por el mismo caso incurran si lo contrario hicieren: que no presuman ir por haber mercaderías o por otra cualquier causa sin especial licencia vuestra y de los dichos vuestros herederos y sucesores las islas y tierras firmes halladas y que se hallasen descubiertas, y que se descubrieron hacia el Occidente y Mediodía, fabricando y componiendo una línea desde el Polo Artico al Polo Antártico, ora las tierras firmes o islas sean halladas y se hayan de hallar hacia la India o hacia otra cualquier parte la cual línea diste de cualquiera de las islas, que vulgarmente llaman de las Azores y Cabo Verde cien leguas hacia el Occidente y Mediodía, como queda dicho: no obstante constituciones y ordenanzas apostólicas y otras cualesquiera que en contrario sean; confiando en el Señor, de quien proceden todos los bienes, imperios y señoríos, que encaminando vuestras obras, si proseguis este santo y loable propósito conseguirán vuestros trabajos y empresas en breve tiempo con felicidad y gloria de todo el pueblo cristiano prosperísima salida. Y porque sería dificultoso llevar las presentes letras a cada lugar donde fuera necesario llevarse, queremos y con los mismos otu y ciencia mandamos, que a sus trasuntos, firmados de mano de Notario Público para ello requerido y corroborados con sello de alguna persona constituida en dignidad eclesiástica o de algún cabildo eclesiástico, se les dé la misma fe en juicio y fiera de él, y en otra cualquiera parte, que se daría a las presentes, si fuesen exhibidas y mostradas. Así que a ningún hombre sea lícito quebrantar o con atrevimiento temerario ir contra esta nuestra carta de encomienda, amonestación, requerimiento, donación, concesión, asignación, constitución, diputación, decreto, mandato, inhibición y voluntad. Y si alguno presumiese

intentarlo, sepa que incurrirá en la indignación del Omnipotente Dios y de los bienaventurados apóstoles Pedro y Pablo. Dado en Roma en San Pedro a cuatro de mayo del año de la Encarnación del Señor, mil cuatrocientos noventa y tres en el año primero de nuestro Pontificado". (7).

Muchas han sido las polémicas suscitadas acerca de la legitimidad de las donaciones que contiene el documento antes mencionado y de otros dos que en ese mismo año expidió Alejandro VI en relación al mismo tema, pero el hecho es que independientemente de que sean o no legítimas, sirvieron de fundamento para la conquista de América y para instaurar en este continente la religión Católica y el sistema Jurídico Español.

Otra de las controversias suscitadas en torno a los documentos que comentamos, es respecto de la naturaleza de las conaciones que en ellos se establecen, o sea, además de discutirse se el papa tenía derecho o no de regalar el nuevo continente, también es discutible el mismo hecho del regalo, ¿que regaló? y ¿a quién?. Esto es de tal trascendencia que aunque se antoje increíble llegó a preocupar incluso a los autores de nuestro moderno y avanzado Artículo 27 Constitucional. Dice Don Andrés Molina Enriquez:

"Como es generalmente sabido, a raíz de la conquista, los reyes de España, obtuvieron del Papa Alejandro VI la Bula Inter Coetera (Noverint Universi), que distribuyó entre Portugal y España las tierras recién descubiertas y las que se descubrieron en lo sucesivo. El señalamiento de las tierras que conforme a dicha bula correspondieron a los Reyes de España, fue considerado por éstos como una donación de la Santa Sede (Así lo dice el Artículo 1º de la Recopilación de Indias) no a la nación española sino a las personas de los mismos reyes. Por tal razón los reyes de España se tuvieron como Propietarios personales de las tierras comprendidas dentro de su porción de América, considerándolas dentro de su patrimonio a título de propiedad privada individual. Los propios reyes de España, eran pues los dueños directos de todas las Tierras y Aguas que en América les correspondía".

"Dentro de la propiedad privada individual de que eran dueños los reyes, no podían dejar que se creara en América propiedad particular alguna que quedaría opuesta a la de ellos, y solo concedieron permisos precarios y revocables de ocupación y de posesión que llevan un nombre de gracia, puesto que se llamaban Mercedes, las que fueron el punto de partida del sistema de propiedad en que figuraban las mercedes como títulos primordiales de una especie de propiedad que tenían todos los caracteres de la propiedad plena, sobre todo en las relaciones de unas mercedes con otras; pero que estaban siempre sujetos a lo que la jurisprudencia del tiempo llamó atinadamente el derecho

(7) Fabila Manuel, Cinco Siglos de Legislación Agraria S.R.A. C.E.H.A.

de reversión. Conforme al sistema así establecido, todos los pobladores de América, amparados por las mercedes reales, eran dueños de tierras y aguas, poseídas y disfrutadas por ellos y sus sucesores, hasta que los reyes de España hacían uso de su derecho de reversión; en virtud del ejercicio de este último derecho, las tierras y aguas de los particulares, volvían automáticamente, como ahora se dice, al Patrimonio de los Reyes de España". (8)

Lo anterior resulta interesante, puesto que constituye el razonamiento conocido como "Teoría Patrimonialista" en la que abundaremos al tratar lo referente a los orígenes y fundamentos del Artículo 27 Constitucional; por el momento, bástenos citar la opinión del ameritado historiador, economista y jurista Jesús Silva Herzog, quien dice:

"De manera que el Papa Alejandro VI, representante de Dios en este mundo, donó a los Reyes de España, o más bien a la Corona de España, las islas y tierras firmes ya descubiertas y aquellas que en el futuro se descubrieran, en esa célebre bula, descansó el derecho de propiedad y dominio de los monarcas españoles sobre los inmensos territorios del nuevo Continente. Nosotros nos limitamos a recordar el suceso, y dejamos a los los juristas discutir el derecho a dádiva tan generosa. También vale la pena hacer notar de paso, que Su Santidad no olvidó que en las dichas islas y tierras ya descubiertas se halla oro y cosas aromáticas y otras muchas de gran precio, diversas en género y calidad es decir, no olvidó los bienes terrenales". (9).

Para denominar la etapa histórica de nuestro país que va de 1521, fecha en que cae la Gran Tenochtitlán y con ella el Imperio Azteca, a 1810 en que se inicia formalmente la guerra de Independencia, se han utilizado varios términos, como son: época colonial, época virreinal o época novohispana, de éstas preferimos utilizar la última, en virtud de que la Nueva España no fue propiamente una colonia, pues gozaba de ciertas autonomía administrativa y de una legislación especial, aunque siempre dirigida por la metrópoli. Ahora bien el término "virreinal" sólo es correcto a partir de 1535, en que se estableció ese régimen para el gobierno de la nueva España.

Lo cierto es que a partir de 1521, lo que se empezó a denominar Nueva España, sufrió una transformación radical en cuanto a costumbres, leyes e instituciones. Hernán Cortés Pizarro, Nuño Beltrán de Guzmán, Francisco Montejo y otros, fueron los primeros españoles destacados que a través de distintas exploraciones y "pacificaciones" algunas distinguidas por su crueldad, comenzaron a reclamar para España el territorio conquistado, trasladando a lo que hoy es nuestro país el imperio del sistema jurídico español.

- (8) Mendieta y Nuñez Lucio. El Sistema Agrario Constitucional. Ed. Porrúa, S.A. 4ta. Ed. Mexico 1975.
(9) Silva Herzog Jesús. El Agrarismo Mexicano y la Reforma Agraria. Fondo de Cultura Económica, México 1974, Pag. 19.

Las normas jurídicas vigentes en España, una Nación en aquel entonces apenas en gestación, no sirvieron totalmente para administrar y regir en el nuevo territorio por ello, de inmediato se hizo necesario establecer una legislación especial.

Los primeros repartos de tierras que se realizaron en el Nuevo Mundo, estuvieron fundamentados en las Capitulaciones que los reyes de España celebraban con cada uno de los conquistadores cuyas exploraciones autorizaba, (las de Cortés lo estaban en las que había celebrado Diego de Velázquez), de aquí surgió la figura de la encomienda, en cuya conformación se notan restos de las ideas Feudalistas y la influencia del Derecho Castellano. con ella, prácticamente tierras y pobladores pasaban a formar parte del Conquistador, ahora llamado Encomendadero.

Aunque el origen de la encomienda estaba inspirado en un propósito de evangelización, los abusos y crueldades cometidos por los encomenderos, provocaron una de las primeras grandes polémicas jurídicas en relación a "Las Indias", ya que voces ilustres como las de Fray Bartolomé de las Casas y Francisco Victoria, se alzaron en contra de la explotación de los naturales y de aquellos que sostenían la irracionalidad de los indígenas, como pretexto para su explotación.

Esta polémica desembocó en la expedición en 1542, por parte de Carlos V, de las nuevas Leyes, en las que se prohibieron, entre otras cosas, la esclavitud, el trabajo involuntario y en general las encomiendas. Estas Leyes, tocó aplicarlas en la Nueva España, al Virrey Don Antonio de Mendoza, quién se encontró con una grave oposición por parte de los encomenderos que fue solventada mediante el otorgamiento de algunas concesiones.

A partir de entonces, se dejó sentir la labor del Consejo de Indias y del Rey, en diversas Ordenanzas, Provisiones y Cédulas en las que se trataron los más diversos temas.

Pronto, hubo necesidad de recopilarlas, con intentos más o menos logrados de sistematización, y así aparecieron.

El Repertorio para las Indias en General de Maldonado, y la Recopilación de Juan de Ovando, ambas sin noticia exacta de su fecha, pero anteriores al Cedulario de Puga en 1563; la Compilación para las Indias en General de Alonso de Zorita (1574), la de Encinas (1596) hasta que en 1680, se formó con la aprobación real, LA RECOPIACION DE LAS LEYES DE LAS INDIAS de la que nos dice el Dr. Guillermo F. Margadant:

"Las leyes de Indias constan de nueve libros subdivididos en títulos (218). Desde la edición de 1681 hubo otras, de 1756, 1774 y 1791, pero sin modificar el material. La sistemática no es ideal; hay cierta confusión de materias. El libro I se refiere a la Iglesia, los clérigos, los diezmos, la enseñanza y la censura.

El libro II habla de las normas en general, del Consejo de Indias, las audiencias y del Juzgado de Bienes de Difuntos (con detalladas reglas sobre la conservación y transmisión anual de los bienes de fallecidos en las Indias, sino tenían herederos aquí).

El libro III trata del virrey, y de asuntos militares.

El libro IV se refiere a los descubrimientos de nuevas zonas, el establecimiento de centros de población, el derecho municipal, las casas de moneda y obrajes (o sea, talleres industriales).

El libro V contiene normas sobre gobernadores, alcaldes mayores, corregidores y cuestiones procesales.

El libro VI está dedicado a los problemas que surgen en relación con el indio: las reducciones de indios, sus tributos, los protectores de indios, caciques, repartimientos encomiendas y normas laborales (entre las que encontramos fijación de ciertos salarios limitación temporal de la vigencia de ciertos contratos de trabajo, normas como la de que la mujer indiana puede servir en casa de un colonizador si su marido no trabaja allí, etc.)

El libro VII se refiere a cuestiones morales y penales. Allí, inter alia, se insiste en que los colonizadores casados no deben dejar a su esposa en España, y, si vienen solos deben dar fianza para garantizar su regreso dentro de dos años (en caso de mercaderes, dentro de tres años).

El libro VIII contiene normas fiscales.

El libro IX reglamenta el comercio entre la Nueva España y la metrópoli, conteniendo normas, por ejemplo, sobre la Casa de contratación, en Sevilla. Se declara competente para controversias sobre el comercio entrá la Nueva España y España, el consulado de Sevilla, (9.6.22) (10)

Posteriormente a la conquista militar, se presentó la confrontación de dos culturas, la española con todos sus matices y la aborigen, igualmente con sus particularidades. Algunas de las consecuencias de esta confrontación, aún en nuestros días no se encuentran suficientemente analizadas y aceptadas, pero en materia de tenencia de la tierra, tal confrontación produjo figuras características que pudiéramos calificar de híbridas, en tanto que no siguen completamente los modelos originales sino que los acoplan para producir algo totalmente distinto.

Así, podemos encontrar las siguientes particularidades:

- (10) Margadant Guillermo F. Introducción al Estudio del Derecho. Ed. Esfinge. 3ra. Ed. México 1983, Pag. 43.

Fundación de nuevos centros de población y reorganización de los ya existentes, creación de la propiedad privada absoluta, para los españoles y limitada para los indígenas, supervivencia de la propiedad comunal, las vinculaciones o mayorazgos, (ésta si es una figura netamente española con un gran afinidad con el Tecpantlalli azteca) y además la acumulación de propiedades o capitales sobre estas por parte de la Iglesia.

Respecto de la fundación de Nuevos Centros de Población, no dice Guadalupe Rivera Marian de Iturbide:

"A cada ciudad, villa o lugar se le dotaba desde su fundación de determinadas superficies de tierras realengas, las cuales se destinaban al uso y servicio de todos los habitantes del poblado. Como quedó anotado, se denominaban, según su destino, fundo legal, ejidos, dehesas, bienes de propios y tierras consejos. Los ejidos destinados a la recreación del pueblo y al crecimiento de la ganadería: las dehesas se usaban para pastos comunes, los bienes propios o del consejo para edificar los edificios públicos y demás servicios municipales; y las tierras consejos para cultivo y labranza sujetos a censoenfiteutico a favor del cabildo y del ayuntamiento. A las tierras labrantías repartibles entre los vecinos se les denominaba tierras de repartimiento". (11).

Y más adelante anota, respecto de la reorganización de los ya existentes:

"La propiedad pública de los templos y de los señores fue ocupada y en cambio se reconoció la propiedad individual y la comunal del grupo o calpulli, pero en virtud de que los antiguos señores y nobles o murieron en la guerra o derrotados, abandonaron sus posesiones y propiedades, los españoles dieron estas tierras en propiedad a individuos que les habían sido útiles y serviciales en la conquista y en la guerra; a ello les dieron el nombre de caciques y les entregaron el gobierno de los altépetl sobrevivientes y la propiedad de la tierra privada y la administración o manejo de la tierra comunal". (12)

Respecto de las limitaciones a la propiedad de los indios, José María Ots y Capdequí anota en su libro "España en América. El Régimen de Tierras en la Epoca Colonial":

"Gozaron los indios de capacidad jurídica para disfrutar el dominio privado de sus tierras con carácter individual, aún cuando esta capacidad estuviera condicionada por ser tenido en Derecho como personas rústicas o miserables, necesitados de protección y tutela, no pudieron enajenar las tierras

(11) Rivera María de Iturbide Gpe. La Propiedad Territorial en México, 1301-1810. Ed. Siglo XXI. México 1983, Pag. 202

(12) Idem.

de su propiedad sin permiso de las autoridades superiores". (13)

Por lo que hace a la propiedad comunal, de lo indios, nos encontramos con dos tipos, definidos por Ruth Macías y José Luis Zaragoza, de la siguiente manera:

" a) Las que existían desde la época prehispánica y que tuvieron la organización del calpulli, unas sin título que legitimara su existencia pero que, evidentemente, vivían en estado comunal y que el gobiernos español respetó; y otras que poseían título justo expedido por la Corona Española que confirmaba la legitimidad de su propiedad.

b) Las reducciones de indígenas, que se constituyeron a partir del ordenamiento legal que dispuso su formación, a las que la Corona otorgó el respectivo título que acreditaba su propiedad". (14)

En cuanto a los mayorazgos, nos dice Guadalupe Rivera:

"Los colonizadores y los inmigrantes recién llegados, una vez agotadas las riquezas materiales propiedad de los vencidos, empezaron a valorar la propiedad de a tierra como el símbolo de riqueza per se. con el transcurso de los años, el resultado fue el establecimiento de la propiedad civil irrestricta, que dio nacimiento a la creación de los mayorazgos, las haciendas las estancias ganaderas, y por último, a los grandes latifundios del norte del país". (15)

Por su parte, en relación al mismo tema el Dr. Guillermo Florís Margadant anota:

"Esta aristocracia trataba, a menudo, de garantizar la subsistencia a través de los siglos mediante el sistema de las "vinculaciones" o "mayorazgos": el representante privilegiado de la familia (generalmente el hijo mayor) en cada generación, recibía inmuebles no en propiedad, sino en fideicomiso para el representante privilegiado de la próxima generación, de modo que no podía vender o gravar estos bienes, vinculados "para siempre" en una familia determinada". (16)

Como producto típicamente novohispano, surgió la Hacienda que era una auténtica unidad de producción con tendencias a la autarquía, o sea a la obtención de sus propios satisfactores dentro de la misma unidad, principalmente en manos de los españoles que se convirtieron en miembros de una élite colonial y de quienes como Eric Wolf:

"La forma de civilización tan característica a través de la que ejercieron su dominio, los españoles ya no fue la encomienda de indios, sino la propiedad total de

(13) Idem. Pag. Sit. 215.

(14) Zaragoza José Luis y Ruth Macías Coss. El Desarrollo Agrario de México y el Marco Jurídico. Centro Nal. de Investigaciones Agrarias. México 1980. Pag. 9.

(15) Rivera, OB: Cit. Pag. 197

(16) Margadant, OB: Cit. Pag. 109

las tierras dependientes de una "hacienda", es decir, de un vasto dominio privado. Adquirieron el derecho a estas tierras comprándolas y pagando por ellas a un tesoro real cada vez más pobre. El régimen de concesión implicaba derechos sobre los productos indios, no sobre la tierra misma; dejaba al concesionario, en una dependencia pasiva, a merced del favor real. cuando un hombre lograba obtener una concesión de tierra, sin restricción, se convertía en amo de una propiedad que podía llamar suya, y que le estaba permitido ampliar, empeñar o vender". (17)

Y por último, sólo nos resta comentar lo relativo a la situación de la Iglesia dentro de la Nueva España; sujeta por el Patronato Real, la Iglesia sirvió primero como pretexto para la conquista y posteriormente como órgano de control del territorio conquistado, pero al mismo tiempo que es el terreno ideológico, tuvo una participación muy importante en el terreno económico, toda vez que aprovechando la fuerza de trabajo casi gratuita de los naturales y los donativos y limosnas de aquellos que pretendían comprar la salvación de su alma y sumando a ello una buena y disciplinada administración, logró considerable riqueza representada en las propiedades rústicas y urbanas así como en los capitales impuestos a través de préstamos e hipotecas, que dicho sea de paso, no eran tan usurarios como pretenden las corrientes jacobinas de pensamiento. Dice Margadant:

"Gran parte de la riqueza de la Iglesia tomaba la forma de fundaciones. Varios obispos tenían al respecto su "Juzgado de Capellanías", que administraba fondos, generalmente aportados mortis causa, cuya finalidad era el sostenimiento de algún capellán, clérigo particular adherido a alguna gran familia, u otras obras pías. Estos juzgados desempeñaban funciones bancarias más bien que judiciales, y su política de inversión de los fondos en cuestión contribuyó sobre todo a la agricultura novohispánica". (18)

Este, es pues el panorama general de la propiedad en la época novohispana, que teniendo como órgano regular el llamado Derecho Indiano, con el sistema jurídico hispano y las costumbres indígenas como supletorios, siguió fundamentando las estructuras del poder.

(17) Wolf Erik. Pueblos y Culturas de Mesoamerica. Ed. ERA
10a. Ed. México 1986. Pag. 182

(18) Margadant. OB: Cit. Pag.101

Al aprobarse en 1787 la constitución de los Estados Unidos de Norte América, estableció claramente y sin ningún genero de sofismas la libertad de religión, la libertad de prensa, la protección contra los ejércitos permanentes, la restricción contra los monopolios, el rigor retomado de la habeas corpus y los juicios por jurado en todas las cuestiones de hecho justificables por las leyes del país y no por el derecho internacional.

El primer congreso elegido bajo la constitución, da respuesta a la alta demanda de ideas produciendo doce enmiendas, de las cuales fueron ratificadas diez; estableciendo la libertad religiosa, la libertad de expresión del pensamiento, la libertad de prensa, el derecho de petición, el respeto al derecho del pueblo a llevar armas, el control de los abusos que pudieran cometerse en el acuartelamiento de tropas, la prohibición de los registros, incautaciones legales, la necesidad de los juicios por crímenes castigados por pena capital o por cualquier otra causa infamante, se celebrase previa presentación o acusación del gran jurado, excepto en el ejército en la marina o en la milicia, cuando estuvieran en servicio efectivo; la garantía de que nadie sera juzgado dos veces por el mismo motivo; la protección de los testigos por la autoincriminación forzosa; la garantía de que ninguna persona sera privada de la vida, de la libertad o de la propiedad sin el debido procedimiento jurídico; la de que la propiedad privada no sera expropiada para el uso publico sin justa compensación; siendo esta última parte lo que hace importante resaltar, dado que es el punto de nuestro tema. En lo relativo a la propiedad privada dentro de las legislaciones en los Estados Unidos, podriamos decir que también su fundamento se encuentra localizado en su Constitución Federal.

De las leyes reglamentarias relativas al derecho de propiedad privada, resulta importante el análisis del Código Civil a efecto de entender la definición y los alcances de esta figura dentro del Sistema Jurídico Norteamericano en el entendido de que es el Código Civil ante todo una grande y minuciosa regulación de la propiedad inmueble. el objeto principal y preferente del Código es regular los principios del derecho de propiedad. La propiedad es la base de la organización familiar y de los contratos, como lo es la constitución política y el interés en favor de la propiedad se ofrece en cada pagina.

La clase directora en este país se traduce en la abundante preocupación de que se dicten disposiciones de hacer invulnerable lo que constituía su fuerza, proclamando derecho sin fin y admitiendo los menos derechos posibles, retomando la definición para la figura de la propiedad como lo hicieron los romanos: Derecho de gozar y disponer de la cosa de la manera mas absoluta, mientras no se haga de ella un uso prohibido por las leyes y por los reglamentos. Dejando al propietario con amplísimos derechos como poder dejar sus bienes improductivos, sus campos incultos, su

casa abandonada inclusive proponerse, sin interés ninguno, a que un tercero obtenga un beneficio y puede por fin, destruir la cosa.

Por el derecho de cerrar su casa, puede privar a sus vecinos de aire, de luz, de vistas, también puede acaparar el suelo urbano y no edificar y resistir todas las reclamaciones en prevención de un aumento de valor de aquel, obtenido sin su concurso.

Al propietario en los Estados Unidos no se le obliga a tener las habitaciones que arrenda en condiciones decentes e higiénicas, sin humedad; por el contrario, puede libremente ofrecer a las poblaciones, sótanos inmundos y en el campo cuevas donde un agricultor mediante su acomodo no colocaría a sus animales, también el propietario es dueño del subsuelo y de lo que sobre el se eleva; puede hacer excavaciones en su fundo, segar la vena de agua que alimenta el pozo de su vecino y derribar el muro que sostiene la casa contigua cuando no se haya sujeto a servidumbre; deja de lado el código excluyendo de la obligación al propietario de reembolsar las mejoras hechas en su propiedad por el usufructuario, por el colono, el poseedor de buena fe. Puede despoblar los montes, salvo las restricciones de las Leyes Forestales y distraer los cursos de agua y facilitar las inundaciones

Si otras leyes no hubiesen sometido el derecho del propietario a la intervención y al consentimiento del estado, y si una parte del rédito no fuere retraído por este título de impuestos, se dará lo que Spencer llama despotismo de la propiedad privada. Para que este terrible derecho, como lo llama Beccaria, deje de tener un sin fin de inconvenientes que recaen esencialmente sobre las clases tabajadoras.

Todas las disposiciones del Código para las rentas de la tierra, o sea sobre el derecho de los propietarios al pago por los cultivadores del uso de los agentes naturales, no tienden a otra cosa que a mantener en la situación mas beneficiosa a los que no han hecho sacrificio, a exclusión del trabajo.

La Ley abandona la numerosa clase de campesinos, de braseros, de trabajadores agricolas, a merced de los que no tienen mas que extender la mano para recibir la oferta de la comunidad; peor para los primeros si se hunden en la lucha de la concurrencia.

En cuanto al arrendamiento, los dueños de las fincas, tienen el derecho de subir anualmente el precio, como sucede cuando advierten los mejores resultados obtenidos en la tierra por la labor de los campesinos, creciendo también en beneficio del dueño el valor de las tierras

Por otro lado declara valida la renuncia a los casos fortuitos y de fuerza mayor en estos últimos aun previstos, por lo cual si la cosecha se pierde, el arrendatario debe pagar la renta; también estima valida la renuncia a la indemnización por las mejoras hechas por los colonos, aun cuando por incumplimiento del contrato el arrendatario se ve obligado a abandonar el fundo antes de poder

recoger los frutos de las mejoras, también se niega toda remisión y reducción de canon al enfiteuta por esterilidad insólita o pérdida de los frutos, disminución que ni siquiera puede pretender si el fundo se destruye en parte, cuando se trata de pagar el canon, importando poco lo demás el enfiteuta, que después del trabajo y los gastos se quede sin nada.

En cuanto al derecho de propiedad en la familia, esta lleva el predominio de la defensa de este derecho; también aquí como en las partes de la sociedad que tiene la propiedad de inmuebles y disponen de la riqueza, a cuidado solo de los intereses materiales, dejando en segundo término los derechos de la personalidad humana; la insensibilidad proclamada por este código llega a actos de verdadera injusticia, como por ejemplo, la facultad conceda a los padres de cuidar de sus hijos a su voluntad se resuelve exclusivamente en un privilegio de clases económicamente fuertes en perjuicio de los hijos de los que no poseen nada y cuyas madres despojándose de sus cuidados y atraídas por el dinero, los abandonan para ganar un salario como nodrizas.

El derecho de propiedad personal para los ciudadanos soviéticos, se encuentra íntimamente relacionado al sistema económico Político de ese país, también el derecho de propiedad personal (propiedad privada), se encuentra regulado como uno de los derechos fundamentales del ciudadano soviético en el artículo 13, capítulo segundo denominado sistema económico y que nos dice: "Los ingresos provenientes del trabajo, constituyen la base de la propiedad personal de los ciudadanos de la URSS. Pueden ser propiedad personal los utensilios de manejo y uso cotidiano, los bienes de consumo y comodidad personal, los objetos de la hacienda doméstica auxiliar, la vivienda y los ahorros provenientes del trabajo. El estado protege la propiedad personal de los ciudadanos y el derecho de heredarla.

Los ciudadanos pueden tener en usufructo parcelas proporcionadas, según el procedimiento establecido por la ley, para utilizarla como hacienda auxiliar (incluyendo el mantenimiento de ganado y aves de corral), para horticultura y fruticultura, así como para la construcción de vivienda individual. Los ciudadanos están obligados a utilizar racionalmente las parcelas que se les han concedido. El Estado y los koljoses prestan concurso a los ciudadanos en el mantenimiento de la hacienda auxiliar.

Los bienes que se encuentran en propiedad personal o usufructo de los ciudadanos, no deben servir para extraer ingresos parasitarios ni ser utilizados en perjuicio de los intereses de la sociedad."

En la URSS, como se sabe, los medios de producción son propiedad social. La propiedad estatal de todo el pueblo, es el tipo rector fundamentalmente de la propiedad social socialista. Son propiedad del Estado la tierra y el subsuelo, las aguas, los bosques, las fábricas, las minas y los yacimientos, las centrales eléctricas, los ferrocarriles, el transporte automovilístico, acuático, aéreo y por tuberías, los bancos, los medios de comunicación, las empresas municipales, comerciales agrícolas y otras, así como también el fondo principal de casas de vivienda en las ciudades y los poblados de tipo urbano.

La otra forma de propiedad socialista es la propiedad de los koljoses, denominadas así a las organizaciones cooperativas, tales asociaciones forman poderosas economías.(19) A ellas pertenecen: Empresas, instituciones culturales y de servicio, edificios e instalaciones, tractores, las combinadas y otras máquinas, el ganado de labor y productivo, los medios de transporte, las casas de vivienda y las casas de campo. Son propiedad de las cooperativas de construcción. Las embarcaciones pesqueras, incluso la empresa de primera elaboración equipadas con maquinaria de primera clase, etc. son propiedad de las cooperativas pesqueras. En las regiones agrícolas, esta ampliamente desarrollada la cooperativa de consumo, a la cual pertenecen: Almacenes, depósitos y el más variado surtido de mercancías.

(19) Raisa Jalfina; Derecho de Propiedad Personal.
Ed. Progreso, S.A. Moscú 1976, Pag. 321.

Los ciudadanos de la URSS, no pueden ser a título personal o privado propietarios de una fábrica, de un ferrocarril, de un almacén, de un restaurante, de un taller o de una sala de cine, porque todos estos bienes tienen carácter social.

Para entender más a fondo el derecho de propiedad personal de los ciudadanos soviéticos, resulta indispensable hacer un análisis básico de los derechos subjetivos públicos de los que son titulares, al parecer a nosotros nos importaría el examen de los que reportan o puedan reportar una riqueza personal al ciudadano y toda vez que el derecho al trabajo se constituye como base principal de generación de riqueza, es por eso que se encuentra protegido y garantizado por leyes reglamentarias de derecho laboral y en otras ramas del derecho. De acuerdo con los logros alcanzados por el pueblo soviético hasta estos momentos, ha llegado al límite, según el trabajo, será la remuneración, por lo que se hace indispensable el buscar cada día un nivel superior de instrucción mismo que se encuentra garantizado económica y jurídicamente por la Constitución Soviética en su Artículo 121, por lo que el derecho subjetivo público de instrucción de los ciudadanos, se sanciona en las normas del derecho soviético que regulan el sistema de enseñanza, así, el reglamento de admisión en los establecimientos docentes superiores disponen que allí se admiten a los ciudadanos de ambos sexos que hayan terminado los estudios secundarios y que salgan airoso de los exámenes de admisión, mediante una selección competitiva de los estudiantes más meritorios, preparados y capaces. Las personas que tienen antigüedad de trabajo práctico, después de haber terminado los estudios secundarios y los desmovilizados del ejército, una vez cumplido el servicio militar, gozan de preferencia para ingresar a los planteles docentes superiores, por lo que el derecho a la instrucción, es un derecho protegido por la ley. En caso de serie denegado a un ciudadano, éste puede dirigirse al órgano administrativo correspondiente (Soviet Local, Procuraduría, que esta llamada a garantizar el cumplimiento de la Ley.)

En los primeros años de la Rusia posrevolucionaria, se le concedió una enorme atención al desarrollo de una amplia red de instituciones médicas ya que se encontraban carentes de las mismas dando asistencia gratuita sólo para los trabajadores y sus familias; después de la victoria plena del socialismo, su gratuidad se extendió a toda la población, acarreado con esto un gran ahorro para el ciudadano. También el derecho a recibir ayuda para educar a los hijos, que en este caso, aunque los padres pagan a las casas cuna o jardines de infancia una módica suma y de acuerdo a sus percepciones salariales, son muchas las ventajas que encuentran en estos lugares ya que la atención recibida por los niños, tiene gran cuidado el sistema Soviético, es la más especializada posible, así como las instalaciones y dietas proporcionadas al menor.

Otros de los derechos subjetivos públicos del que gozan los ciudadanos soviéticos, es el de la asistencia económica en la vejez y en caso de enfermedades, ésta se encuentra garantizada por el Artículo 120 de la Constitución Soviética. Así como el sistema

de pensiones para todos los trabajadores, así como también por el seguro social a los obreros, empleados y Koljosianos al cumplir los 60 años de edad, los hombres a los 55 años de edad, a las mujeres se les paga la pensión según corresponda de acuerdo a los sueldos devengados y según convenga al trabajador, las personas que dependen económicamente de él y otras condiciones, al determinar el monto, el Estado ofrece al que se jubila la posibilidad de elegir la variante que más convenga.

El derecho de vivienda se excluye en el número de los derechos sociales; a pesar del auge colosal que se ha experimentado en este rubro, son grandes los problemas de la vivienda, aunque se encuentra garantizado como un bien social y se encuentra expresado en un orden existente para la distribución de apartamentos del fondo de vivienda estatal, en la garantía de los derechos de los inquilinos en las casas de vivienda del fondo del Estado y se garantiza también en la ayuda prestada por el Estado a las cooperativas de construcción de viviendas, así como a los ciudadanos que adquieren o construyen casas de propiedad personal.

En la URSS se encuentran regulados los precios de la mercancía y de los servicios de distinto género que se prestan a la población. La política de precios impuesta por el Estado obliga a que si cambian las circunstancias después de haberse celebrado algún contrato de compra venta, sea respetado el precio que rigió al momento de la suscripción del contrato, en este sentido es parecido a la figura jurídica pacta sun servanda, claro que en el caso que nos asiste, los precios no son liberales sino que se encuentran establecidos por el Estado y no son susceptibles a la especulación mercantil conocida en nuestro sistema capitalista.

También en las operaciones de compra-venta a plazos, el derecho de propiedad surge en el momento de la entrega al consumidor, por lo que no es posible rescindir por parte del vendedor el contrato, en el caso de demora en los pagos, las organizaciones tienen derecho a cobrar las sumas no pagadas según los reglamentos correspondientes.

Por lo anterior es posible establecer los rasgos principales de la propiedad personal por la que se caracteriza con una categoría económica - política socialista;

- a) La propiedad personal está indisolublemente ligada con la propiedad socialista, es producto de ésta; la remuneración del trabajo es la fuente principal del surgimiento de la propiedad personal como también la asistencia que presta la sociedad, basada en última instancia en el principio del trabajo.
- b) La destinación fundamental de la propiedad personal, es satisfacer las necesidades materiales y culturales del propietario.

En conformidad con las disposiciones generales, se encuentra establecido el derecho de propiedad personal, en la constitución

de la URSS y en las Constituciones de las repúblicas federadas, aunque en realidad el derecho de propiedad personal lo regulan las legislaciones civiles, más detalladamente y los códigos civiles de las repúblicas federadas; en donde se establecen una lista modelo de los objetos que pueden ser susceptibles de apropiación personal entre los que se encuentran: los ingresos y ahorros provenientes del trabajo, la casa habitación, la economía doméstica auxiliar, los objetos y enseres de uso personal y de confort.

Antes de iniciar este análisis comparativo entre los Estados Unidos de Norte América y la Unión Soviética o mejor dicho, como la llaman escritores de los últimos tiempos, La Ex-Unión Soviética o La Comunidad de Países, ya que los últimos acontecimientos políticos sufridos por La Ex-Unión Soviética han sido de tal trascendencia, que la han logrado desmembrar conformándose así, quince Repúblicas, que al final de cuentas se ha visto obligada la Sociedad Internacional en reconocer sus respectivas Independencias, aunque dentro de estas repúblicas en algunas de ellas hay gran derrochamiento de sangre por el desquebrajamiento del sistema político seguido por el Kremlin, imperando la violencia interétnica así como también, la violencia por cuestiones ideológicas, religiosas y preponderantemente económicas, por lo que resultaría difícil cumplir con el objetivo jurídico de este tema, siendo que dentro de los múltiples problemas generados a partir de la caída de la Unión Soviética, no se han dado a la tarea de legislar sobre el derecho de propiedad, que seguramente existirán cambios radicales dentro de este derecho, creando nuevamente el derecho de propiedad privada sustituyendo al derecho de propiedad personal, que era el único reconocido en los Códigos Cíviles de la Ex-Unión Soviética en la que principalmente el trabajo personal, era la fuente generadora mas importante para la adquisición del derecho de propiedad personal, obviamente y desprendiéndose de las experiencias vividas por estas Repúblicas muchas de ellas que tendrán que adoptar para sus respectivas legislaciones el derecho de propiedad privada, retomándolo así, como se lleva en el mundo occidental, aunque no al extremo del sentido absoluto que las leyes de los Estados Unidos le atribuyen al derecho de propiedad privada, en donde el propietario es dueño de todo cuanto exista por abajo de su inmueble así como por arriba de este.

C A P I T U L O III:

ANTECEDENTES NACIONALES.

- III.1. Prehispánica, Colonial e Independiente**
- III.2. Constituciones de 1824, 1836 y 1857-58.**
- III.3. Las Leyes de Reforma.**
- III.4. Códigos Civiles de 1870 y 1884.**
- III.5. Artículo 27 Constitucional.**

III.1. LA PROPIEDAD EN LA EPOCA PREHISPANICA, COLONIAL E INDEPENDIENTE.

El régimen de la propiedad raíz, pertenecía más bien al Derecho Público, ya que era la base del Poder Público y solo dentro de un círculo limitado de influyentes había una forma de tenencia que se parecía a nuestra propiedad privada.

Unas tierras pertenecía al rey en lo personal, otras al rey en calidad de tal. Otras tierras servirían para el sostenimiento de los funcionarios nobles, en forma hereditaria, con independencia de sus funciones, pero solo podía ser vendida a otros nobles. Los Calpulis tenían tierras en común, repartidas en tres parcelas que podían ser cultivadas por familias individuales, dentro de las cuales su uso se transmitía sucesoriamente. Tales familias conservaban su derecho al uso de las parcelas, mientras no abandonaran el cultivo por más de dos años, si la familia emigraba no había necesidad de esperar ese plazo.

Además de tales parcelas el Calpulli también contaba con terrenos de uso comunal y otros cuyos productos eran para sostener el culto religioso, el servicio militar, la justicia, ciertos servicios públicos locales o del palacio. En los territorios sometidos, algunos terrenos servían para pagar el tributo, otros para el sostenimiento de los embajadores aztecas.

El rey era el dueño originario de todas las tierras conquistadas, las cuales se dividían en tierras asignadas al rey, a sus colaboradores, parientes, amigos. Estas tierras se transmitían a quienes designaba el rey, debiendo ser del mismo rango, por lo que solo se gozaba del usufructo.

Las tierras asignadas a los pueblos recibieron el nombre de Calpulli, las cuales se cultivaban en común, solo se gozaba también del usufructo; se podían transmitir por herencia a los hijos y cuando abandonaban el cultivo por más de un año eran cedidas a otros pueblos o familias.

En conclusión podemos decir que la propiedad dependía del rey, con excepción de los grandes designatarios la tierra se cultivaba en común a través del Calpulli. Los funcionarios tenían derecho a percibir parte de los frutos de las tierras, no se puede considerar el derecho de propiedad de los antiguos mexicanos como el que concibe el Derecho Romano y se puede decir que solo existió el disfrute del Usufructo.

Una vez establecidos en el islote, vino el reparto de las tierras y la posesión de las mismas. Podemos observar que en 1521, el régimen de propiedad de la tierra era el siguiente:

- a) Propiedad Comunal, llamada Calpulli, perteneciente a los hombres libres, quienes eran sujetos al tributo, y aunque no pueden

enajenar la tierra si podían transmitirla por herencia.

b) Propiedad Pública o Estatal:

- 1.- Tlacotalli, Tlatocamilli o itónal intlacatl, que fueron tierras aprovechadas en arrendamiento, y destinadas a los gastos de palacio.
- 2.- Teopantlalli, tierras aprovechadas por medio de mayeque, o cultivados por dirección del clero, destinadas al mantenimiento del culto y al sustento de los sacerdotes.
- 3.- Milchimalli o cacalomilli, tierras cultivadas por los tributarios y destinadas al abastecimiento de los militares.
- 4.- Tierras del estado destinadas a la manutención de los Tlatoque.
- 5.- Tecpantlalli, destinadas al pago de los servicios de los cortezanos.
- 6.- Tierras destinadas al pago de los jueces.
- 7.- Tierras destinadas a arrendar a Mayeques (Labradores que están en tierras ajenas), y recompensar a los distinguidos de los que realizaban grandes hazañas con productos e impuestos de los que aquellos fueron causantes.

Estos dos tipos de propiedad son los más conocidos y aceptados por los historiadores, más sin embargo el profesor Salvador Toscano menciona un tercer tipo que en la actualidad se tiene en cuenta también.

- c) Propiedad Privada, de la que era privativa de los caciques como el Huey Tlatoni, obtenida por derecho individual y que podía transmitirse libremente y eran cultivados por aparceros o esclavos; además, estaban las tierras del Pillali, o las tierras del Pipiltin, las que de mucho tiempo atrás eran transmitidas por herencia.

LA PROPIEDAD DURANTE LA CONQUISTA.

La conquista española encontró a los pueblos indígenas bajo el sistema de propiedad en común situación típica de las civilizaciones embrionarias. Puesto que para los españoles fue una necesidad dejarles las tierras que tenían en posesión los indígenas, ya que se hacía indispensable para la subsistencia y eran prenda de paz de parte de sus dominadores, los reyes de España dieron leyes que aseguraban a los pueblos conquistados su

propiedad y confirmaron el disfrute en común de la misma, conforme a las costumbres tradicionales.

La corona española contó en su patrimonio las tierras conquistadas y pudo disponer de ellas según su voluntad y para los fines del Estado. Desde luego concedió a sus capitanes grandes extensiones de tierras en propiedad y mandó distribuir a sus soldados importantes cantidades de predios en reconocimiento de los servicios prestados en la guerra de conquista, las mismas prerrogativas recibieron los descubridores de nuevos territorios y los llamados pacificadores.

La corona española otorgó a título de compensación, numerosos títulos de propiedad aquellas personas que sostuvieron durante determinados años la posesión de algunas tierras, también aquellas personas que dentro de sus títulos de propiedad era mayor la extensión que las que el mismo amparaba.

LA PROPIEDAD EN MEXICO INDEPENDIENTE:

En este aspecto no se hace importante detenernos ya que la transformación de la colonia en un Estado independiente no altera en nada las condiciones de la propiedad; el Nuevo Estado como entidad soberana conserva el dominio y reconoce los derechos y deberes de los propietarios.

LA CONSTITUCION DE 1824.

Esta fue la primera Constitución Federal de la República, misma que se origina de la enconada lucha entre centralistas y federalistas dedicada en favor de estos últimos, toda vez que las provincias se inclinaron como firmes partidarias del sistema federal, siendo esto la piedra angular para el triunfo de los federalistas y en consecuencia la creación de una nueva Constitución.

La nueva Constitución se inspira en las ideas del sistema americano del país vecino del norte, recogiendo su forma de la Constitución de Cádiz, independientemente que para la división de los poderes se basa en el pensamiento de Montesquieu.

En esta Constitución Federal se establece entre otras cosas: la Independencia para siempre de la Nación Mexicana; la religión en México sería la católica excluyendo cualquier otra, adoptado como forma de gobierno la República Representativa y como forma de estado el Federalismo; las partes integrantes de la federación serían los estados y territorios que se acababan de crear; adoptando también la división de poderes a saber, legislativo que se deposita en el Congreso General mismo que se compone por dos Cámaras, una de Diputados y otra de Senadores; el Poder Ejecutivo depositado en forma unipersonal que a cuyo titular se le denomina Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, existiendo también un Vicepre, con una duración ambos de cuatro años respectivamente; un tercer poder denominado Judicial que residía en la Suprema Corte de Justicia, en los Tribunales de Circuito y en los Juzgados de Distrito.

Durante este período a los Estados se les consideraban autorizados para enajenar las tierras de dominio público y a expedir los títulos de propiedad correspondientes.

CONSTITUCION DE 1836.

Existieron dos tendencias ideológicas fundamentalmente durante este tiempo que fueron el liberal encabezados por Don Valentín Gómez Farías y el Conservador representado por Don Lucas Alemán, estos dos grupos antagónicos lucharon agresivamente entre sí para llevar al triunfo sus ideales siendo el ideal del primero implantar un Gobierno Republicano, Democrático y Federativo; y el del segundo tendía fuertemente a la forma de Gobierno de una Monarquía, pretendiendo un Gobierno Central es decir una oligarquía de las clases privilegiadas. Además de la lucha sostenida por estos dos grupos se presentó la guerra de Texas.

Mientras tanto el Congreso General en Diciembre de 1835 expidió las bases para la nueva Constitución denominada Las Siete Leyes Constitucionales y el 15 de Diciembre de ese mismo año se promulga la primera, poniendo fin al Gobierno Federal, originándose el antecedente de un centralismo, las seis restantes Leyes fueron publicadas conjuntamente el 6 de Diciembre de 1836, esta Constitución era aristocrática, unitaria y estaba destinada a conservar los privilegios de las clases económicamente fuertes, aunque adoptó la forma de Gobierno Republicano, Democrático y una forma de Estado Central, suprimiendo a los Estados y sustituyéndolos por departamentos, con menos facultades y sujetos al Gobierno Central.

Durante esta época se les retira a los Estados la autorización para enajenar las tierras y expedir títulos de propiedad ya que solo el Gobierno Central reasumía el dominio y solo él autorizaba las ventas y concesiones.

Con esta Constitución nadie quedó conforme, ni siquiera el mismo Santa Ana, por lo que hubo pronunciamientos y revueltas, por lo que surgió que el 10 de Junio de 1942 se instalara el cuarto Congreso Constituyente que formuló un nuevo proyecto de Constitución, que fue transacción entre las ideas centralistas y liberales, pero este proyecto no dejó satisfechas las pretensiones de Santa Ana, lo disolvió.

CONSTITUCION DE 1857 - 58

El 6 de Diciembre de 1846 se instaló el nuevo Congreso Constituyente el cual ratificó la vigencia de la Constitución de 1824 y emitió el Acta de Reformas Constitucionales en donde se dictan principios protectores de los Derechos del Hombre.

El 22 de Abril de 1853, medio de un mar de luchas y tragedias, Santa Ana inconforme con el Régimen Constitucional, publicó las Bases de la Administración de la República, en virtud de las cuales, quedó centralizado el poder en manos de su Alteza Sorenísima, siendo el 10. de Marzo de 1854 el Coronel Florencio Villarreal publicó el Plan de Ayutla desconociendo el poder de Santa Ana, el 11 de Marzo de ese mismo año la guarnición de Acapulco aceptó el Plan y como consecuencia de ese movimiento Santa Ana abandona el poder en Agosto de 1855.

Restablecido por la Constitución de 1857 el Sistema Federal que hasta hoy nos rige, se llegó, sin embargo al interpretar el texto relativo, definitivamente, en el sentido de dar a la Federación el dominio exclusivo sobre las tierras que no estuvieran amparadas por un título de propiedad; pero no se desconocieron las enajenaciones hechas por los Estados durante los periodos de administración federal anteriores a 1857.

El 5 de Febrero de 1857, después de ocho meses de largos debates, fue jurada la Constitución, primero por más de noventa Diputados, después por el Presidente Comonfort.

III.3. LAS LEYES DE REFORMA 1858 a 1861.

Una vez promulgada la Constitución de 1857 se inició un período más de sangrientas luchas, al que algunos estudiosos de la Historia de México la identifican como la Guerra de los Tres Años o bien otros Historiadores la han denominado como la Guerra de Reforma o también la Revolución Reformista que parte de 1858 a 1861, mediante la cual se logra imponer las llamadas Leyes de Reforma que declaran la separación de la Iglesia y el Estado y la estatización de los bienes eclesiásticos, pasando así dichos bienes a dominio exclusivo del Estado y que a la postre muchas de esas propiedades rústicas fueron propiedad de particulares que las adquirieron a través de compras que hicieron al Gobierno Federal.

Con el propósito de realizar el fraccionamiento de las tierras que los pueblos tenían en común para reducirlas a propiedad privada, cada Estado debía expedir los Reglamentos necesarios para poner en práctica el fraccionamiento de acuerdo con las circunstancias particulares de los diversos pueblos, ya que se tuvo el firme propósito de extinguir el sistema primitivo de la propiedad comunal, haciendo al comunero propietario; aunque no se permitió el cercenamiento de las tierras de los indios en favor de quienes no tuvieron derecho a tomar parte de la distribución como vecinos.

Aunque dichas Leyes tuvieron como objeto el llevar a cabo lo que ya estaba establecido en la constitución de 1857 por el Artículo 27 en su párrafo tercero que rezaba de la siguiente forma: "Ninguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto, tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar para sí, bienes raíces con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio u objeto de la institución".

III.4. CODIGOS CIVILES DE 1870 Y 1884

Desde que México se inicia a la vida independiente, va produciendo su propia normatividad, y así nos encontramos con disposiciones dispersas que tuvieron mayor o menor vigencia de acuerdo con el resultado de los acontecimientos políticos; sin embargo, en materia de propiedad si hay una tendencia de separación del derecho español que comenta José Ma. Alvarez de la siguiente manera:

"Residiendo la soberanía en la nación que es el conjunto de los individuos que la componen, ningún particular tiene derecho con ningún pretexto para atribuirse la propiedad ó dominio de otro.

Este derecho en vidas y haciendas que según el antiguo sistema tenían los reyes de España y por el cual se atribuían el dominio general de todas las cosas de los particulares y la propiedad de las minas, felizmente ha dejado de subsistir por nuestros propios esfuerzos; por el contrario en el día las leyes generales protegen muy eficazmente toda propiedad asegurando la libertad de disponer de ella". (20)

Sin embargo, salvo por las Constituciones que son ordenamientos más o menos sistematizados de las decisiones jurídico-políticas fundamentales, no encontramos otros ordenamientos que tenga sistematización, porque el proceso de codificación se realizó muy lentamente. Al respecto nos dice Rodolfo Batiza:

"La primera codificación del derecho civil en México de alcance nacional está representada por el "Proyecto de un Código Civil Mexicano", que preparó el doctor Justo Sierra por encargo del Presidente Juárez cuando su gobierno residía en Veracruz, obra que concluyó a principios de 1860.

Con anterioridad a esa fecha se habían dictado las Leyes de Reforma inspiradas, ya en la legislación de la Revolución Francesa o en el Código Civil Francés. Entre las primeras puede mencionarse la Ley de 25 de Julio de 1856 sobre Desamortización de bienes de corporaciones y entre las segundas la Ley de Sucesiones por testamento y abintestato de 10 de Agosto de 1857, la de Matrimonio Civil y la Orgánica del Registro Civil, de 23 y 28 de Julio de 1859, respectivamente.

Así pues, antes de iniciarse en México la codificación del derecho Civil, el Código francés ya había influido sobre aspectos de importancia en esta rama jurídica". (21)

(20) José Ma. Alvarez. Instituciones de Derecho Real de Castilla y de Indias. UNAM, México 1982, Pag. 74.

(21) Rodolfo Batista. Los Orígenes de la Codificación Civil y su Influencia en el Derecho Mexicano. Editorial Porrúa, S.A. México 1982, Pag. 168 y 169.

Respecto de la influencia de el liberalismo en la conceptualización de la propiedad, nos dice el maestro Rojina Villegas:

"Se reconoce en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, que la propiedad es un derecho natural que el hombre trae consigo al nacer, derecho que el Estado sólo puede reconocer, pero no crear, porque es anterior al Estado y al derecho objetivo; que toda sociedad tiene por objeto amparar y reconocer los derechos naturales del hombre, que son principalmente la libertad y la propiedad; que el derecho de propiedad es absoluto e inviolable y con estos fundamentos de carácter filosófico que se expresan en la Declaración de los Derechos del Hombre, el Código Napoleón elabora un nuevo concepto de propiedad muy semejante al romano en cuanto a su aspecto jurídico, en cuanto a su organización legal; pero con un fundamento filosófico que no le dio aquél.

Tanto en el derecho romano como a partir de la revolución francesa, priva un concepto individualista; proteger el derecho de propiedad en favor del individuo para sus intereses personales. Este concepto individualista tiene como base la tesis de que la propiedad es un derecho natural, innato, subjetivo, anterior al derecho objetivo, que el Estado y la ley sólo pueden reconocer y amparar, pero no crear y por consiguiente, desconocer o restringir.

En el Código Napoleónico, tomando en cuenta este fundamento filosófico, se declara que el derecho de propiedad es absoluto para usar y disponer d una cosa. En otro artículo se dice que es inviolable. Se reconocen así los tres elementos clásicos: jus utendi, jus fruendi y jus abutendi y, principalmente, se hace hincapié en que la propiedad es un derecho absoluto" (22)

Esa doctrina es la que inspiró la mayor parte de los ordenamiento jurídicos que se produjeron en esa época; así el Código Civil de 1870, establece:

"Artículo 827.- La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las Leyes.

Artículo 828.- La propiedad es inviolable; no puede ser ocupada sino por causa de utilidad pública y previa indemnización.

Artículo 829.- El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella". (23)

(22) Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. Ed. Porrúa, S.A. México 1975. Pags. 81 y 82.

(23) Jorge M. Magallón Ibarra. Inst. de Derecho Civil. Ed. Porrúa, S.A. México 1990. Pag. 330.

Como puede verse, a finales del Siglo XIX en el Concepto de Propiedad se encuentra una profunda influencia liberal, en cuanto a la connotación de un Derecho absoluto, pero ya aparece una restricción: "Las limitaciones que fijan las Leyes", al respecto, comenta el maestro Rojina Villegas:

"Por esto creemos que puede caracterizarse para nosotros un tercer período que se inicia con los Códigos de 1870 y 1884, pues ya no son una reproducción del concepto napoleónico, sino que introducen una modificación esencial a la propiedad, adelantándose en cierta forma a las legislaciones del siglo pasado, más si se considera que es en el año de 1870 cuando se limita el concepto legal que dio carácter absoluto al dominio. Esta definición de la propiedad pasó a nuestro Código de 1884 en su artículo 729.

En artículos posteriores se recuerda el concepto napoleónico, al declarar en el 730 que la propiedad es inviolable y que no puede ser atacada sino por utilidad pública y previa indemnización.

Aquí ya encontramos la posibilidad de restringir la propiedad, cuando existe una razón de orden público que pueda llevar no sólo a la modificación, sino incluso a la extinción total del derecho mediante expropiación.

En el Artículo 731 se contiene un concepto de propiedad de gran interés sobre todo para nuestro derecho, relacionándolo con sus antecedentes desde la época colonial, con la legislación minera, con la Constitución de 1857 y con el Art. 27 de la vigente. Tiene gran importancia este precepto, por que declara que el propietario es dueño del suelo y del subsuelo".
(24)

El anterior es el marco jurídico en el que se inscribieron los acontecimientos sociales y económicos que determinaron el Movimiento Revolucionario de 1910, mismo que trajo como consecuencia un cambio totalmente radical en cuanto a dicho marco, ya que se creyó que con reformar las leyes, vendría la solución de las desigualdades sociales.

III.5. ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.

Toda vez que se traduce en el fundamento Constitucional que sustenta el tema elegido por el expositor; resulta importante a nuestro parecer, el transcribir en su totalidad el artículo en cuestión. Obviamente consideramos de suma importancia que una vez transcrito, se hagan las referencias correspondientes a los orígenes y fundamentos del mismo, a manera de obtener el marco histórico que lleva a la creación de esta garantía social y de la tendencia definitiva del Derecho de Propiedad, a un profundo sentido social recobrado en el siglo XX por la constitución de 1917.

Art. 27. La propiedad de la tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, federación, la cual ha tenido y tiene el 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, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la Ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación; para la creación de nuevos centros de población agrícola con tierras y aguas que les sean indispensables; para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Los núcleos de población que carezcan 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.

Corresponde a la Nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalo submarinos de las islas; de todos los minerales o substancias que en vetas,

mantos, masas o yacimientos, constituyan depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos, tales como los minerales de los que se extraigan metales y metaloides utilizados en la industria; los yacimientos de piedras preciosas, de sal de gema y las salinas formadas directamente por las aguas marinas; los productos derivados de la descomposición de las rocas, cuando su explotación necesite trabajos subterráneos; los yacimientos minerales y orgánicos de materias susceptibles de ser utilizadas como fertilizantes, los combustibles minerales sólidos; el petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos y gaseosos; y el espacio situado sobre el territorio nacional en la extensión y términos que fije el derecho internacional.

Son propiedad de la Nación las aguas de los mares territoriales en la extensión y términos que fije el derecho internacional; las aguas marinas interiores; las de las lagunas y esteros que se comuniquen permanentemente o intermitentemente con el mar; las de los lagos interiores de formación natural que estén ligados directamente a corrientes constantes; las de los ríos y su afluentes directos o indirectos, desde el punto del cauce en que se inicien las primeras aguas permanentes, intermitentes o torrenciales, hasta su desembocadura en el mar, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional las de las corrientes constantes o intermitentes y sus afluentes directos o indirectos, cuando el cause de aquéllas, en toda su extensión o en parte de ellas, sirva de límite al territorio nacional o a dos entidades federativas, o cuando pase de una entidad federativa a otra o cruce la línea divisoria de la República; las de los lagos, lagunas o esteros cuyos vasos, zonas o riberas, estén cruzados por líneas divisorias de dos o más entidades o entre la República y un país vecino; o cuando el límite de las riberas sirva de lindero entre dos entidades federativas o a la República con un país vecino; las de los manantiales que broten en las playas, zonas marítimas, cauces, vasos o riberas de los lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional, y las que se extraigan de las minas; y los cauces, lechos o riberas de los lagos y corrientes interiores en la extensión que fija la Ley. Las aguas del subsuelo pueden ser libremente alumbradas mediante obras artificiales y apropiarse por el dueño del terreno, pero cuando lo exija el interés público o se afecten otros aprovechamientos, el Ejecutivo federal podrá reglamentar su extracción y utilización y aun establecer zonas vedadas, al igual que para las demás aguas de propiedad nacional. Cualesquiera otras aguas no incluidas en la enumeración anterior, se considerarán como parte integrante de la propiedad de los terrenos por lo que corran o en los que se encuentren sus depósitos, peros si se localizasen en dos o más predios, el aprovechamiento de estas aguas se considerará de utilidad pública, y quedará sujeto a las disposiciones que dicten los Estados.

En los casos a que se refieren los dos párrafos anteriores, el dominio de la Nación es inalienable e imprescriptible y la explotación, el uso o el aprovechamiento de los recursos de que se trata, por los particulares o por sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas, no podrá de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes. Las normas legales

relativas a obras o trabajos de explotación de los minerales y substancias a que se refiere el párrafo cuarto, regularán la ejecución y comprobación de los que se efectúen o deban efectuarse a partir de su vigencia, independientemente de la fecha de otorgamiento de las concesiones, y su inobservancia dará lugar a la cancelación de éstas. El Gobierno Federal tiene la facultad de establecer reservas nacionales y suprimirlas. Las declaratorias correspondientes se harán por el Ejecutivo en los casos y condiciones que las leyes prevean. Tratándose del petróleo y de los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos o de minerales radioactivos, no se otorgarán concesiones ni contratos, ni subsistirán los que, en su caso, se hayan otorgado y la Nación llevará a cabo la explotación de esos productos, en los términos que señale la ley reglamentaria respectiva. Corresponde exclusivamente a la Nación general, conducir, transformar, distribuir y abastecer energía eléctrica que tenga por objeto la prestación de servicio público. en esta materia no se otorgarán concesiones a los particulares y la Nación aprovechará los bienes y recursos naturales que se requieran para dichos fines.

Corresponde también a la Nación el aprovechamiento de los combustibles nucleares para la generación de energía nuclear y la regulación de sus aplicaciones en otros propósitos. El uso de la energía nuclear sólo podrá tener fines pacíficos.

La Nación ejerce en una zona económica exclusiva situada fuera del mar territorial y adyacente a éste, los derechos de soberanía y las jurisdicciones que determinen las leyes del Congreso. La zona económica exclusiva se extenderá a doscientas millas náuticas, medidas a partir de la línea de base desde la cual se mide el mar territorial. En aquellos casos en que esa extensión produzca superposición con las zonas económicas exclusivas de otros Estados, la delimitación de las respectivas zonas se hará en la medida en que resulte necesario, mediante acuerdo con estos Estados.

La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se regirá por las siguientes prescripciones:

- I. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubiesen adquirido en virtud del mismo.

En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún

motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas.

El Estado, de acuerdo con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad, podrá, a juicio de la Secretaría de Relaciones, conceder autorización a los Estados extranjeros para que adquieran, en el lugar permanente de la residencia de los Poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas o legaciones;

- II. Las asociaciones religiosas denominadas iglesias, cualquiera que sea su credo, no podrán en ningún caso, tener capacidad para adquirir, poseer o administrar bienes raíces, ni capitales impuestos sobre ellos; los que tuviesen actualmente, por sí o por interpósita persona, entrarán al dominio de la Nación concediéndose acción popular para denunciar los bienes que se hallasen en tal caso. La prueba de presunciones será bastante para declarar fundada la denuncia. Los templos destinados al culto público son de la propiedad de la Nación, representada por el Gobierno Federal, quien determinará los que deben continuar destinados a su objeto. Los obispados, casas curales, seminarios, asilos o colegios de asociaciones religiosas, conventos, o cualquier otro edificio que hubiese sido construido o destinado a la administración, propaganda o enseñanza de un culto religioso, pasarán desde luego, de pleno derecho, al dominio directo de la Nación, para destinarse exclusivamente a los servicios públicos de la Federación o de los Estados en sus respectivas jurisdicciones. Los templos que en lo sucesivo se erigieran para el culto público, serán propiedad de la Nación;
- III. Las instituciones de beneficencia, pública o privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados, o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto, inmediata o directamente destinados a él; pero podrán adquirir, tener y administrar capitales impuestos sobre bienes raíces, siempre que los plazos de imposición no excedan de diez años. En ningún caso las instituciones de esta índole podrán estar bajo el patronato, dirección, administración, cargo o vigilancia de corporaciones o instituciones religiosas, ni de ministros de los cultos o de sus asimilados, aunque éstos o aquéllos no estuviesen en ejercicio;
- IV. Las sociedades comerciales, por acciones, no podrán adquirir, poseer o administrar fincas rústicas. Las sociedades de esta clase que se constituyesen para

explotar cualquier industria fabril, minera, petrolera, o para algún otro fin que no sea agrícola, podrán adquirir, poseer o administrar terrenos únicamente en la extensión que sea estrictamente necesaria para los establecimientos o servicios de los objetos indicados, y que el Ejecutivo de la Unión, o de los Estados, fijarán en cada caso;

V. Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo;

VI. Fuera de las corporaciones a que se refieren las fracciones III, IV y V, así como los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, o de los núcleos dotados, restituidos o constituidos en centro de población agrícola, ninguna otra corporación civil podrá tener en propiedad o administrar por sí bienes raíces o capitales impuestos sobre ellos, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al objeto de la institución. Los Estados y el Distrito Federal, lo mismo que los Municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.

Las leyes de la Federación y de los Estados en su respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base. El exceso de valor o de demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial. Esto mismo se observará cuanto se trate de objeto cuyo valor no esté fijado en las oficinas rentísticas.

El ejercicio de las acciones que corresponden a la Nación, por virtud de las disposiciones del presente Artículo, se hará efectivo por el procedimiento judicial; pero dentro de este procedimiento y por orden de los tribunales correspondientes, que se dictará en el plazo máximo de un mes, las autoridades administrativas procederán desde luego a la ocupación, administración, remate o venta de las tierras o aguas

de que se trate y todas sus accesiones, sin que en ningún caso pueda revocarse lo hecho por las mismas autoridades antes de que se dicte sentencia ejecutoriada;

VII.

Los núcleos de población, que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, tendrán capacidad para disfrutar en común as tierras, bosques y aguas que les pertenezcan o que se les hayan restituído o restituyesen.

Son de jurisdicción federal todas las cuestiones que por límites de terrenos comunales, cualquiera que sea el origen de éstos, se hallen pendientes o se susciten entre dos o más núcleos de población. El ejecutivo Federal se abocará al conocimiento de dichas cuestiones y propondrá a los interesados la resolución definitiva de las mismas. Si estuviesen conformes, la proposición del Ejecutivo tendrá fuerza de resolución definitiva y será irrevocable; en caso contrario, la parte o partes inconformes podrán reclamarla ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sin perjuicio de la ejecución inmediata de la proposición presidencial.

La ley fijará el procedimiento breve conforme el cual deberán tramitarse las mencionadas controversias;

VII.

Se declaran nulas:

- a) Todas las enajenaciones de tierras, aguas y montes pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, hechas por los jefes políticos, gobernadores de los Estados, o cualquiera otra autoridad local en contravención a lo dispuesto en la Ley del 25 de Junio de 1856 y demás leyes y disposiciones relativas.
- b) Todas las concesiones, composiciones o ventas de tierras, aguas y montes, hechas por las Secretarías de Fomento, Hacienda o cualquiera otra autoridad federal, desde el 1º de Diciembre de 1976 hasta la fecha, con las cuales se hayan invadido y ocupado ilegalmente los ejidos, terrenos de común repartimiento, o cualquiera otra clase, pertenecientes a los pueblos, rancherías y congregaciones o comunidades y núcleos de población.
- c) Todas las diligencias de apeo o deslinde; transacciones, enajenaciones o remates practicados durante el periodo de tiempo a que se refiere la fracción anterior por compañías, jueces u otras autoridades de los

Estados o de la Federación, con los cuales se hayan invadido u ocupado ilegalmente tierras, aguas y montes de los ejidos, terrenos de común repartimiento, o de cualquier otra clase, pertenecientes a núcleos de población.

Quedan exceptuadas de la nulidad anterior, únicamente las tierras que hubiesen sido tituladas en los repartimientos hechos con apego a la ley del 25 de Junio de 1856 y poseídas, en nombre propio a título de dominio por más de diez años, cuando su superficie no exceda de cincuenta hectáreas.

IX. La división o reparto que se hubiese hecho con apariencia de legítima entre los vecinos de algún núcleo de población y en la que haya habido error o vicio, podrá ser nulificada cuando así lo soliciten las tres cuartas partes de los vecinos que estén en posesión de una cuarta parte de los terrenos, materia de la división, o una cuarta parte de los mismos vecinos cuando estén en posesión de las tres cuartas partes de los terrenos.

X. Los núcleos de la población que carezcan de ejidos o que no puedan lograr su restitución por falta de títulos, por imposibilidad de identificarlos o porque legalmente hubiesen sido enajenados, serán dotados con tierras y aguas suficientes para constituirlos, conforme a las necesidades de su población, sin que en ningún caso deje de concedérseles la extensión que necesiten, y al efecto se expropiará, por cuenta del Gobierno Federal, el terreno que baste a ese fin, tomándolo del que se encuentre inmediato a los pueblos interesados.

La superficie o unidad individual de dotación no deberá ser en lo sucesivo menor de diez hectáreas de terrenos de riego o humedad o, a falta de ellos, de sus equivalentes en otras clases de tierras, en los términos del párrafo tercero de la fracción XV de este Artículo;

XI. Para los efectos de las disposiciones contenidas en este Artículo y de las leyes reglamentarias que se expidan, se crean:

- a) Una dependencia directa del Ejecutivo Federal encargada de la aplicación de las leyes agrarias de su ejecución.
- b) Un cuerpo consultivo compuesto de cinco personas que serán designadas por el Presidente de la República, y que tendrán las

funciones que las leyes orgánicas reglamentarias le fijen.

- c) Una Comisión Mixta compuesta de representantes iguales de la Federación, de los gobiernos locales y de un representante de los campesinos, cuya designación se hará en los términos que prevenga la ley reglamentaria respectiva, que funcionará en cada Estado y en el Distrito Federal, con las atribuciones que las mismas leyes orgánicas y reglamentarias dictaminen;
- d) Comités particulares ejecutivos para cada uno de los núcleos de población que tramiten expedientes agrarios.
- e) Comisariados ejidales para cada uno de los núcleos de población que posean ejidos;

XII. Las solicitudes de restitución o dotación de tierras o aguas se presentarán en los Estados directamente ante los gobernadores;

Los gobernadores turnarán las solicitudes a las Comisiones Mixtas, las que sustanciarán los expedientes en plazo perentorio y emitirán dictamen; los gobernadores de los Estados aprobarán o modificarán el dictamen de las Comisiones Mixtas y ordenarán que se dé posesión inmediata de las superficies que, en su concepto, procedan. Los expedientes pasarán entonces al Ejecutivo Federal para su resolución.

Cuando los gobernadores no cumplan con lo ordenado en el párrafo anterior, dentro del plazo perentorio que fije la ley, se considerará desaprobado el dictamen de las Comisiones Mixtas y se turnará el expediente inmediatamente al Ejecutivo Federal

Inversamente, cuando las Comisiones Mixtas no formulen dictamen en plazo perentorio, los gobernadores tendrán facultad para conceder posesiones en la extensión que juzguen procedente;

XIII. La dependencia del Ejecutivo y el Cuerpo Consultivo Agrario dictaminarán sobre la aprobación, rectificación o modificación de los dictámenes formulados por las Comisiones Mixtas, y con las modificaciones que hayan introducido los gobiernos locales, se informará al ciudadano Presidente de la República, para que éste dicte resolución como suprema autoridad agraria;

XIV. Los propietarios afectados con resoluciones dotatorias o restitutorias de ejidos o aguas que se hubiesen dictado en favor de los pueblos, o que en lo futuro se

dictasen, no tendrán ningún derecho, ni recurso legal ordinario, ni podrán promover el juicio de amparo.

Los afectados con dotación, tendrán solamente el derecho de acudir al Gobierno Federal para que les sea pagada la indemnización correspondiente. Este derecho deberán ejercitarlo los interesados dentro del plazo de un año, a contar desde la fecha en que se publique la resolución respectiva en el Diario Oficial de la Federación. Fecido este término, ninguna reclamación será admitida.

Los dueños o poseedores de predios agrícolas o ganaderos, en explotación, a los que se haya expedido, o en lo futuro se expida, certificado de inafectabilidad, podrán promover el juicio de amparo contra la privación o afectación agraria ilegales de sus tierras o aguas;

XV.

Las Comisiones Mixtas, los gobiernos locales y las demás autoridades encargadas de las tramitaciones agrarias, no podrán afectar, en ningún caso, la pequeña propiedad agrícola o ganadera en explotación e incurrirán en responsabilidad, por violaciones a la Constitución, en caso de conceder dotaciones que la afecten.

Se considerará pequeña propiedad agrícola la que no exceda de cien hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras en explotación.

Para los efectos de la equivalencia se computará una hectárea de riego por dos de temporal, por cuatro de agostadero de buena calidad y por ocho de monte o de agostadero en terrenos áridos.

Se considerará, asimismo, como pequeña propiedad, las superficies que no excedan de doscientas hectáreas de terrenos de temporal o de agostadero susceptibles de cultivo; de ciento cincuenta cuando las tierras de dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego de avenida, fluvial o por bombeo; de trescientas, en explotación, cuando se destinen al cultivo del plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, cocotero, vid, olivo, quina, vainilla, cacao o árboles frutales.

Se considerará pequeña propiedad ganadera la que no exceda de la superficie necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, en los términos que fije la ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.

Cuando debido a obras de riego, drenaje o cualquiera otras ejecutadas por los dueños o poseedores de una

pequeña propiedad a la que se le haya expedido certificado de inafectabilidad, se mejore la calidad de sus tierras para la explotación agrícola o ganadera de que se trate, tal propiedad no podrá ser objeto de afectaciones agrarias aun cuando, en virtud de la mejoría obtenida, se rebasen los máximos señalados por esta fracción siempre que se reúnan los requisitos que fije la ley;

XVI. Las tierras que deban ser objeto de adjudicación individual deberán fraccionarse precisamente en el momento de ejecutar las resoluciones presidenciales, conforme a las leyes reglamentarias;

XVII. El Congreso de la Unión y las legislaturas de los Estados, en sus respectivas jurisdicciones, expedirán leyes para fijar la extensión máxima de la propiedad rural, y para llevar a cabo el fraccionamiento de los excedentes, de acuerdo con las siguientes bases:

- a) En cada Estado y en el Distrito Federal, se fijará la extensión máxima de tierra de que pueda ser dueño un solo individuo, o sociedad legalmente constituida.
- b) El excedente de la extensión fijada deberá ser fraccionado por el propietario en el plazo que señalen las leyes locales, y las fracciones serán puestas a la venta en las condiciones que aprueben los gobiernos, de acuerdo con las mismas leyes.
- c) Si el propietario se opusiese al fraccionamiento, se llevará éste a cabo por el Gobierno Local, mediante la expropiación.
- d) El valor de las fracciones será pagado por anualidades que amorticen capital y réditos, a un tipo de interés que no exceda de 3% anual.
- e) Los propietarios estarán obligados a recibir bonos de la deuda agraria local para garantizar el pago de la propiedad expropiada. Con este objeto, el Congreso de la Unión expedirá una ley facultando a los Estados para crear su Deuda Agraria.
- f) Ningún fraccionamiento podrá sancionarse sin que hayan quedado satisfechas las necesidades agrarias de los poblados inmediatos. Cuando existan proyectos de fraccionamiento por ejecutar, los expedientes agrarios serán tramitados de oficio en plazo perentorio.

- g) Las leyes locales organizarán el patrimonio de familia, determinando los bienes que deben constituirlo, sobre la base de que será inalienable y no estará sujeto a embargo, ni a gravamen ninguno;
- XVIII. Se declaran revisables todos los contratos y concesiones hecho por los gobiernos anteriores desde el año de 1876, que hayan traído por consecuencia el acaparamiento de tierras, aguas y riquezas naturales de la Nación por una sola persona o sociedad, y se faculta al Ejecutivo de la Unión para declararlos nulos cuando impliquen perjuicios graves para el interés público;
- XIX. Con base en esta Constitución, el Estado dispondrá las medidas para la expedita y honesta impartición de la justicia agraria; con objeto de garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra ejidal, comunal y de la pequeña propiedad, y apoyará la asesoría legal de los campesinos;
- XX. El Estado promoverá las condiciones para el desarrollo rural integral, con el propósito de general empleo y garantizar a la población campesina el bienestar y su participación e incorporación en el desarrollo nacional, y fomentará la actividad agropecuaria y forestal para el óptimo uso de la tierra, con obras de infraestructura, insumos, créditos, servicios de capacitación y asistencia técnica. Asimismo expedirá la legislación reglamentaria para planear y organizar la producción agropecuaria, su industrialización y comercialización, considerándolas de interés público.

La fuente real del derecho, es el fenómeno social que determina con su problemática primeramente la necesidad de la existencia de la norma, para enseguida configurar su contenido, que siempre debe ir en correlación con la realidad que se quiera conservar, proteger o modificar.

Este principio general aplicable a todo el derecho, no tiene excepción, por lo que también en el tema de la propiedad, cobra vigencia.

Las incontables luchas armadas y confrontaciones ideológicas dieron como resultado la caracterización del Estado Mexicano durante el siglo XIX con la estructura jurídico-política derivada de la Constitución de 1857, y su consolidación material con el triunfo de la República después del experimento monárquico intentado por el partido conservador.

Benito Juárez, que había sido el gran caudillo de la Reforma, murió en 1872, y después vino un breve período de gobierno de Sebastián Lerdo de Tejada, uno de los más puros ideólogos del liberalismo, que logró incorporar al texto constitucional las Leyes de Reforma.

Una vez consolidado el liberalismo como concepto ideológico, aparece en el escenario nacional, un hombre de acción que incluso dio nombre a una de las etapas de nuestra historia nacional, nos referimos al General Porfirio Díaz cuyo gobierno cubrió las dos últimas décadas del siglo pasado y la primera de éste.

El Porfirismo, fue sin duda una etapa de consolidación, bajo el programa de orden y progreso. Claro que para lograr el orden, también hubo la necesidad de imponer la llamada "Paz porfiriana", con la también característica política de "pan o palo".

La Fortaleza del régimen porfirista, se basó en la incorporación de las camarillas locales de poder a un sistema estructurado y jerárquico que se controlaba asimismo mediante la combinación de intereses básicamente económicos que siempre dan una mayor cohesión de grupo, que los mismos intereses políticos.

En cuanto a la tenencia y explotación de la tierra, las condiciones que se dieron en el porfirismo fueron las siguientes: Por un lado, la concentración de grandes extensiones de tierras en pocas manos, fue propiciada por la aplicación de la legislación liberal, las tierras que estaban en manos de la Iglesia por virtud de dicha legislación quedó en manos de un grupo reducido de políticos, principalmente del partido liberal.

Las comunidades indígenas que habían sido protegidas desde la época virreinal por la legislación de Indias resistieron dos duros golpes: Primero la aplicación de las Leyes de desamortización que los consideró corporaciones civiles y posteriormente la acción de las compañías, que a pretexto de deslindar terrenos baldíos, en realidad despojaron a muchas comunidades.

Nos dice el Dr. Lucio Mendieta y Nuñez:

"Como resultado de las diversas leyes y de los acontecimientos políticos que hemos recordado, en los primeros años de este siglo, encontramos que la propiedad territorial mexicana está en manos de dos grupos perfectamente definidos: el de latifundistas y el de pequeños propietarios; la desproporción entre las propiedades de unos y de otros es enorme. Los pueblos de indios se hallan materialmente encerrados en un círculo de haciendas y ranchos, sin poderse extender como lo exige el aumento de su población; de aquí que, careciendo como carece, la población rural mexicana de la propiedad territorial necesaria para satisfacer sus necesidades, se dedique a trabajar por un salario en los latifundios formados la mayoría de las veces, con las tierras que en otro tiempo les pertenecieron. Si el salario fuese alto o si cuando menos estuviese de acuerdo con el esfuerzo que realiza el jornalero por obtenerlo, nada podría decidirse en contra del latifundismo; pero el exceso de trabajadores del campo, los atrasados métodos de explotación agrícola y la escasa cultura de los campesinos son otros tantos

factores que influyen en que se menosprecie el valor del trabajo rural". (25)

Octavio Paz, padre del escritor homónimo que obtuvo el Premio Nóbel de Literatura 1990, quién fuera militante del Grupo Zapatista, nos da una opinión acerca de lo que comentamos, dice:

"Uno de los grandes crímenes de que se acusa al régimen porfirista es el haber protegido con toda su fuerza y su poder al hacendado, para que creara enormes latifundios - en detrimento de la pequeña propiedad y del peón - ayudando a expensas de los pueblos que eran despojados inicuaamente de sus tierras por medios violentos o fraudulentos; agio, compra de jueces, contrato de retro venta, despojos con el pretexto de los deslindes y de la aplicación de la ley de terrenos baldíos, encarcelamientos, consignaciones al servicio de las armas o sea la leva, y en muchos casos por medio del asesinato.

Contaban con el apoyo incondicional del jefe político, de los destacamentos, o guarniciones militares del gobernador, de los ministros y del Presidente de la República. El hacendado era un señor feudal y continuó siendo lo que en le época virreinal: disponía a su antojo de las vidas y haciendas de los peones y de la honra de sus familias; siguió esclavizándolos, ayudado y con la alianza, ya no sólo del cura, sino del cacique, o sea el jefe político, que fue el instrumento y verdugo de la dictadura y azote de los pueblos. El poder omnímodo con que se dotó a las jefaturas políticas es otra de las máculas del porfirismo.

De más a más esos pobres jornaleros de las haciendas, a parte de vivir como animales en sus chozas, a diferencia de los europeos y norteamericanos, que poseen generalmente alguna ilustración, eran ignorantes en sumo grado.. Apenas unos cuántos, medio sabían leer y escribir, pues todos los días de la semana los ocupaban en el campo, con el correspondiente rezo al levantarse y al terminar las faenas diarias, acto éste en que había más fanatismo que verdadera devoción y los domingos también empleaban la mañana en la misa, acabando el día con la dominical borrachera". (26)

Esta era la realidad en la que se había llegado como resultado de la aplicación práctica de la ideología liberal, con sus conceptos iusnaturalistas de la propiedad que incluían el concepto individualista, el carácter absoluto de ese Derecho.

Ahora bien, en el plano ideológico, desde finales del siglo XIX y principios del presente, surgieron algunos personajes que precisamente influidos por esa realidad manifestaron su inconformidad en contra del sistema y obviamente en contra de la ideología que lo fundamentaba; así por ejemplo: una posición

(25) **Mendieta y Muñoz Lucio.** El Problema Agrario en México, La Ley de La Reforma Agraria, Ed. Porrúa, S.A. México, 1974, Pág. 56.

(26) **Silva Hersog Jesús.** El Agrarismo Mexicano y la Reforma Agraria. Fdo. de Cultura Económico 2da. Ed. México 1974, Pág. 137.

radical y antecedentes importantes, no sólo del fenómeno que ocupa nuestra atención, sino del mismo movimiento revolucionario, fueron sin duda los hermanos Flores Magón y de ellos Ricardo fue el más destacado, de quien nos dice Ramón Medina Cervantes:

"El solo nombre de este ideólogo, nos lleva a asociarlo con el Partido Liberal Mexicano, donde junto con otros ilustres mexicanos de tendencia anarcosindicalistas; redactaron el programa más integral de esa época convulsa. Sintetizaríamos su contenido diciendo que es un programa económico-político social, para reincorporar a los ciudadanos mexicanos a la vida nacional. Y aún más importante, es el apuntalamiento del Estado mexicano en lo interno y externo.

Resulta sorprendente, que en este Plan (Julio 1° de 1906) no se haya pugnado por la desaparición de la propiedad privada, que se encontraba monopolizada por los adictos del Gral. Díaz. Enfocaban el problema de la manera siguiente: "El mejoramiento de las condiciones del trabajo, por una parte, y por otra, la equitativa distribución de las tierras, con las facilidades de cultivarlas y aprovecharlas, sin restricciones producirán inapreciables ventajas a la nación". Con esta medida se fortalecerán las actividades primarias en especial la agricultura que ayuden al restablecimiento interno y de paso poner las bases de un desarrollo económico fundado en la base amplia del pueblo.

El que mediante la distribución de la tierra para usos agrícolas le permitirá incorporarse al mercado interno. Trayendo consigo que "la industria, la agricultura, el comercio, todo será materialmente empujado a desarrollarse en una escala que jamás alcanzaría mientras subsistieran las actuales condiciones de miseria general".

Para llevar a cabo su política agrícola pretendió que todos los terrenos fuesen cultivados racionalmente por sus propietarios, aún cuando se empleara la mano de obra campesina. Por este medio se lograba que los labriegos obtuvieran, "La ley del jornal mínimo y el trabajo máximo y por otra la obligación del terrateniente de hacer productivos sus terrenos, so pena de perderlos. Con esto se cumplían los dos objetivos básicos de su política agraria:

"Primero, el de proporcionar trabajo, con la compensación respectiva a numerosas personas y segundo, el de estimular la producción agrícola. Esto último, no sólo aumenta el volumen de la riqueza general, sino que influye el abaratamiento de los productos de la tierra.

Estos principios se encuadran en el artículo 34 del plan que prescribe: "Los dueños de las tierras están obligados a hacer productivas todas las que posean cualquier extensión de terreno que el poseedor deje improductivo lo recobrará el Estado y la empleará conforme a los artículos siguientes".

Con estas medidas se le daría un duro golpe a la burguesía criolla, a la que "no se les van a quitar las tierras que les producen beneficios, las que cultivan aprovechan en pastos para ganado, etc.; sino sólo las tierras improductivas, las que ellos mismos dejan abandonadas y que, de hecho no les reportan ningún beneficio. Estas tierras serían cedidas por el Estado a los campesinos que las solicitaran, pero con "la condición que se impone de no venderlas, tiende a conservar la división de la propiedad y a evitar que los capitalistas puedan de nuevo acaparar tierras. Se empezaba a bosquejar la reforma agraria, al proponer el

otorgamiento de los créditos necesarios que hicieran posible el cultivo de las tierras. Finalmente se pretendía "la restitución de ejidos a los pueblos que han sido despojados de ellos, es de clara justicia".

Como corolario a este grupo de esforzados mexicanos, reconocemos:

Lejos estamos de acabar con la falta de honradez, con la inmoralidad de los malos funcionarios que sólo persiguen su ilícito enriquecimiento y que con su reprobable conducta, traicionan a diario a la Revolución Mexicana. Las inquietudes agrarias de los miembros del Partido Liberal siguen en pie, puesto que los Gobiernos de la Revolución siempre han reconocido que estamos lejos de solucionar el problema del campo, que el el más grave de nuestros problemas sociales".

(27)

Wistano Luis Orozco, destacado abogado nacido en Jalisco, y que ejerció la abogacía en San Luis Potosí, patrocinando a grupos campesinos en contra de las compañías deslindadoras, sostuvo que el problema agrario de México debía resolverse:

"por medio de leyes fiscales bien meditadas, por medio de sabias leyes de sucesión, por medio de leyes protectoras de la clase asalariada de las haciendas, por medio de leyes que favorezcan la creación y prosperidad de las pequeñas y medianas fortunas, por medio de leyes de esta naturaleza y por las revoluciones económicas de los tiempos modernos y los avances de la ciencia, la libertad, el trabajo y la justicia, podrá lograrse acabar con esas enormes y estériles acumulaciones de propiedades agrarias, arrancar a nuestro suelo los inmensos tesoros que es capaz de producir, sustituir estas orgullosas e ignorantes oligarquías de la población agrícola con una Medina Cervantes José Ramón, Base Sociojurídicas del Art. 27 Constitucional. Colección Investigadora CEHAM Ira. Ed. México 1984. Pag. 41-43

(27)

clase democrática numerosa, inteligente, ilustrada y libre y acabar con la vergonzosa esclavitud en que descansa el cultivo de nuestros campos". (28)

Aunque Orozco sostiene una posición que ahora calificaríamos de tibia, ya que dice:

"El poder público no puede hacer otra cosa en estas materias que estimular el interés privado para el fraccionamiento de tierras, concediendo exenciones fiscales u otros beneficios que no signifiquen un desembolso del tesoro, ni la intervención del Estado en el ejercicio del derecho de propiedad, o en la actividad privada del hombre. Y agrega: El dios; Estado, el Estado tutor, el estado administrador doméstico es un delirio condenado por la ciencia y relegado a los manicomios de la historia". (29)

Aún cuando exista la conciencia de un problema, siempre existirán diferentes opiniones para encontrar una solución. Así Don Andrés Molina Enríquez, mientras "Los Grandes Problemas Nacionales", sostiene la necesidad de una transformación de la Hacienda en forma evolutiva, después del fracaso del Plan de Texcoco del que fuera inspirador, radicaliza su posición, contradiciendo a Orozco de la siguiente manera:

"La propiedad existe para las sociedades, no las sociedades para la propiedad. Las sociedades tienen existencia material y objetiva: la propiedad es sólo una noción subjetiva. Siendo así los límites de la sociedad no deben ir más allá de donde las necesidades vitales de la sociedad lo exijan. Podría yo discutir mucho tras esto con el señor licenciado Orozco, seguro de derrotarlo completamente, porque siempre el sociólogo derrotará al jurista. Pues bien, las sociedades por instinto limitan y hasta desconocen la propiedad al tratarse de su propia conservación. Un complejo concreto y nacional: las leyes de desamortización y nacionalización. ¿En qué género de expropiación jurídica constitucional coloca el señor licenciado Orozco la expropiación que decretaron esas leyes? Y no porque esa expropiación no haya sido constitucional ni jurídica las leyes citadas dejaron de ser dadas, ni dejaron de producir inmensos beneficios. (30)

Aún dentro del mismo Grupo Porfirista Oscar Braniff opina:

"Mi manera de ver en conjunto nuestra cuestión agraria, descansa sobre la doctrina siguiente:

"En toda explotación de la tierra, el país es el capitalista y el agricultor el socio industrial".

(28) Silva Hersog Jesús, O.P. Cit. Pag. 121
(29) Silva Hersog Jesús, O.P. Cit. Pag. 171
(30) Idem.

Esta doctrina, a primera vista ultrasocialista y por lo tanto alarmante al conservador, encierra sin embargo, elementos y oportunidades que, debidamente utilizados, deben satisfacer tanto al conservador como al socialista. El país necesita que su capital que el la tierra, produzca lo más posible. Asumiendo un sistema agrícola suficientemente avanzado (que no es nuestro caso), el agricultor es quien debe hacer producir a esa tierra. Si no lo logra en la proporción debida, perjudica al capitalista, que es el país, y éste por lo tanto debe procurar evitar esa pérdida, eliminando al socio industrial inútil, y en su lugar colocando y favoreciendo al que más producto obtenga de la tierra.

Esta eliminación no debe efectuarse por medios directos y de "vara alta", que pondrían a la defensiva y en actitud negativa a muchos elementos. Se logrará mejor, procurando que sea una consecuencia de la ventaja que sobre el agricultor indolente adquirirá el activo, ayudado por el gobierno. Será sencillamente cuestión de una competencia, en la que vencerá el progresista y desaparecerá el retrógrado.

Yo sí creo que el fraccionamiento de la gran propiedad (con excepción de los bosques o tierras adecuadas a ellos a ganado o empresa análoga) es necesario para la mayor producción por unidad de tierra y para la creación de una clase media que constituirá el verdadero sostén y equilibrio económico y político del país".(31)

Como evidencia de la gravedad del problema agrario, notamos su reiterada presencia en los planes y programas de los diferentes cambios revolucionarios, así, desde el Plan de San Luis, en su Artículo 3° incluye:

"Abusando de la ley de terrenos baldíos numerosos pequeños propietarios en su mayoría indígenas, han sido despojados de sus terrenos, por acuerdo de la Secretaría de Fomento, o por fallos a los tribunales de la República. Siendo de toda justicia restituir a sus antiguos poseedores los terrenos de que se les despojó de un modo tan arbitrario, se declaran sujetas a revisión tales disposiciones y fallos y se les exigirá a los que los adquiriesen de un modo tan inhumano, o a sus herederos, que los restituyan a sus primitivos propietarios a quienes pagarán también una indemnización por los perjuicios sufridos. Sólo en caso de que esos terrenos hayan pasado a tercera persona antes de la promulgación de este Plan, los antiguos propietarios recibirán indemnización de aquellos en cuyo beneficio se verificó el despojo".(32)

El Plan de Ayala, eminentemente agrarista, señala:

- (31) Silva Hersog Jesús. O.P. Cit. Pag. 142
(32) González Ramírez Manuel. Planes Políticos y Otros Documentos. SRA-ECHAM. México 1981, Pag. 37.

"Art. 6°. Como parte adicional del Plan que invocamos, hacemos constar que los terrenos, montes y aguas que hayan usurpado los hacendados, Científicos o caciques a la sombra de la tiranía y justicia venal entrarán en posesión de estos bienes inmuebles desde luego los pueblos o ciudadanos que tengan sus títulos correspondientes a estas propiedades, de las cuales han sido despojados por la mala fe de nuestros opresores, manteniendo a todo trance, con las armas en la mano, la mencionada posesión y los usurpadores que se consideren con derecho a ellos lo deducirán ante tribunales especiales que se establezcan al triunfo de la Revolución".

Art. 7°. En virtud de que la inmensa mayoría de los pueblos y ciudadanos mexicanos no son más dueños que del terreno que pisa, sufriendo los horrores de la miseria sin poder mejorar en nada su condición social ni poder dedicarse a la industria o a la agricultura por estar monopolizadas en unas cuantas manos las tierras, montes y aguas, por esta causa se expropiarán, previa indemnización de la tercera parte de esos monopolios, a los poderosos propietarios de ellas, a fin de que los pueblos y ciudadanos de México obtengan ejidos, colonias, fundo legales para pueblos o campos de sembradura o de labor y se mejore en todo y para todo la falta de prosperidad y bienestar de los mexicanos".(33)

El Plan de Milpa Alta:

"Segundo. Se restituyen o se reivindicán a las personas o comunidades civiles las propiedades de que hayan sido despojadas durante las administraciones pasadas, en la inteligencia que solamente lo que posean sus títulos legales deberán entrar en posesión de sus bienes inmediatamente y los despojadores estarán en libertad para deducir los derechos que les asisten, ante los tribunales respectivos.

Tercero. Se declara la expropiación por causa de utilidad pública mediante su indemnización, siendo ésta en la forma que acuerde el Gobierno, de todas las tierras de la República con excepción de aquellas propiedades que no excedan de cincuenta hectáreas en los Estados que carecen de tierras y de cien hectáreas en los Estados en que haya abundancia de ellas".(34)

El Plan de Santa Rosa:

"1°.- El lema de nuestra bandera es "Tierra y Justicia".

2°.- Se decretará, por causa de utilidad pública previas las formalidades legales, la expropiación del

(33)

González Ramírez Manuel. O.P. Cit. Pag. 75-76.

(34)

González Ramírez Manuel. O.P. Cit. Pag. 90.

Territorio Nacional, exceptuándose la superficie ocupada por las fincas urbanas, los edificios que constituyen lo que generalmente se llama cascos de hacienda, fábricas y ranchos y los terrenos de las vías férreas. El Gobierno será para siempre dueño exclusivo de las tierras y las rentará únicamente a todos los que la soliciten en la proporción en que puedan cultivarlas personalmente y con los miembros de su familia. Los terrenos pastales serán igualmente rentados a los particulares, procurando que su distribución corresponda a los fines de equidad que persigue el inciso anterior". (35)

El Plan de la Empacadora:

"35.- Siendo el problema agrario en la República el que exige más atinada y violenta solución, la Revolución garantiza que desde luego se procederá a resolverlo, bajo las bases generales siguientes:

- I. Reconocimiento de la propiedad a los poseedores pacíficos por más de veinte años.
- II. Revalidación y perfeccionamiento de todos los títulos legales.
- III. Relvindicación de los terrenos arrebatados por despojo.
- IV. Repartición de todas las tierras baldías y nacionalizadas en toda la República.
- V. Expropiación por causa de utilidad pública, previo avalúo, a los grandes terratenientes que no cultiven habitualmente toda su propiedad y las tierras así expropiadas se repartirán para fomentar la agricultura intensiva.
- VI. A fin de no gravar el Erario, ni echar mano de las reservas del Tesoro ni mucho menos aumentar con empréstitos en el extranjero la deuda exterior de la Nación, el Gobierno hará una emisión especial de bonos agrícolas para pagar con ellos los terrenos expropiados, y pagará a los tenedores el interés del 4 por ciento anual hasta su amortización. Esta se hará cada 10 años con el producto del pago de las mismas tierras repartidas con el que se formará un fondo especial destinado a dicha amortización. (36)

El Pacto de Torreón:

- (35) González Ramírez Manuel. O.P. Cit. Pag. 93.
(36) González Ramírez Manuel. O.P. Cit. Pag. 104.

"Octava. Siendo la actual contienda una lucha de los desheredados contra los abusos de los poderosos, y comprendiendo que las causas de las desgracias que afligen al país emanan del pretorianismo, de la plutocracia y de la clerecía, las Divisiones del Norte y del Noreste se comprometen solemnemente a combatir hasta que desaparezca por completo el Ejército ex Federal, el que será sustituido por el Ejército Constitucionalista; a implantar en nuestra Nación el régimen democrático; a procurar el bienestar de los obreros; a emancipar económicamente a los campesinos, haciendo una distribución equitativa de las tierras o por otros medios que tiendan ala Resolución del Problema Agrario, y a corregir, castigar y exigir las debidas responsabilidades a los miembros del clero católico romano que material e intelectualmente hayan ayudado al usurpador Victoriano Huerta". (37)

Dentro del Grupo Carrancista destaca la presencia del Lic. Luis Cabrera, quién desde su participación como Diputado al Congreso l 3 de Diciembre de 1912, sostuvo:

"La cuestión agraria es de tan alta importancia, que considero debe estar por encima de la alta justicia, por encima de esa justicia de reivindicaciones y de averiguaciones de lo que haya en el fondo de los despojos cometidos contra los pueblos. No pueden las clases proletarias esperar procedimientos judiciales dilatados para averiguar los despojos y la usurpaciones casi siempre prescritos; debemos cerrar los ojos ante la necesidad, no tocar por ahora esas cuestiones jurídicas, y concretarnos a procurar tenerla la tierra que se necesita. Así encontraréis explicado, señores, especialmente vosotros, señores católicos, lo que en esta tribuna dije en ocasión memorable: que había que tomar la tierra de donde la hubiera. No he dicho: "Hay que arrebatlarla", He dicho "Hay que tomarla", pro que es necesario que para la próxima cosecha haya tierra donde sembrar; es necesario que, para las próximas siembras en el sur de Puebla, en México, en Hidalgo, en Morelos, tengan las clases rurales tierra donde poder vivir, tengan tierra con que complementar sus salarios". (38)

Por ello, propuso un proyecto de Ley que puede considerarse el más importante antecedente, tanto de la Ley del 6 de Enero de 1915, como del mismo Artículo 27 Constitucional. Decía tal proyecto:

"Artículo 1º.- Se declara de utilidad pública nacional la reconstitución y dotación de ejidos para los pueblos".

"Artículo 2º.- Se faculta al Ejecutivo de la Unión para que de acuerdo con las leyes vigentes en la materia, proceda a expropiar los terrenos necesarios

(37)
(38)

González Ramírez Manuel. O.P. Cit. Pag. 150
Cabrera Luis. La Revolución en la Revolución. Comisión
Edit. del Gobierno de Puebla. Pag. 120.

para reconstruir los ejidos de los pueblos que los hayan perdido, para dotar de ellos a las poblaciones que lo necesitase, o para aumentar la extensión de los existentes".

"Artículo 3°.- Las expropiaciones se efectuarán por el Gobierno Federal, de acuerdo con los Gobiernos de los Estados, de acuerdo con los Ayuntamientos de los pueblos de cuyos ejidos se trate, para resolver sobre la necesidad de reconstitución o dotación y sobre la extensión, identificación y localización de los ejidos. La reconstitución de ejidos se hará, hasta donde sea posible, en los terrenos que hubiesen constituido anteriormente dichos ejidos".

"Artículo 4°.- Mientras no se reforme la Constitución para dar personalidad a los pueblos para el manejo de sus ejidos, mientras no se expidan las leyes que determinen la condición jurídica de los ejidos reconstituidos o formados de acuerdo con la presente ley, la propiedad de éstos permanecerán en manos del Gobierno Federal, y la posesión y usufructo quedarán en manos de los pueblos, bajo la vigilancia y administración de sus respectivos Ayuntamientos, sometidos de preferencia a las reglas y costumbres anteriormente en vigor para el manejo de los ejidos de los pueblos".

"Artículo 5°.- Las expropiaciones quedarán a cargo de la Secretaría de Fomento. Una ley reglamentaria determinará la manera de efectuarlas y los medios financieros de llevarse a cabo, así como la condición jurídica de los ejidos formados". (39)

La transformación más trascendental que se ha dado en nuestro país en materia de propiedad, es sin duda el Artículo 27, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos promulgada el 5 de Febrero de 1917.

De dicho Artículo opina Jorge Madrazo:

"El Artículo 27 es uno de los preceptos verdaderamente torales de la Constitución de 1917, junto con el Artículo 123 conforman las bases fundamentales sobre las que descansa nuestro constitucionalismo social y constituyen los datos esenciales que apuntalan la originalidad del Código Político de Querétaro.

Este Artículo, de alguna manera refleja lo que fue nuestra realidad nacional desde la instauración de la Colonia y hasta la culminación del movimiento político social de 1910 y anuncia el programa revolucionario de la Nación para terminar con el régimen de explotación. Ciertamente, el Artículo 27 aparecerá oscuro, inexplicable y hasta incongruente si no se analiza como

resultado de sus causas históricas. Los principios de la reforma agraria que contiene: el rescate de la propiedad de tierras y aguas y, por sobre todas las cosas, el surgimiento de una nueva idea sobre la propiedad, son consecuencia de la incansable lucha del pueblo mexicano por alcanzar y consolidar la libertad, su independencia, su soberanía, así como un destino propio y una vida digna y decorosa". (40)

Para ilustrar la trascendencia de dicha transformación, acudiremos a la opinión de la Dra. Martha Chávez Padrón quien dice:

"En otras palabras, la ideología debatida, decantada y surgida de la Revolución Mexicana enfrentó al antiguo concepto romanista e individualista de propiedad privada sin limitación alguna, con el de propiedad con función social, en manos originariamente de la Nación y transmitida condicionalmente, para que además de servir de sustento a los beneficiarios, aporte una producción constante al consumo nacional; esta ideología revolucionó los conceptos de derechos de propiedad y justicia por primera vez en el mundo y después de muchos siglos de que dichos conceptos permanecieron incólumes". (41)

Es indiscutible que la innovación mas importante que el Constituyente de Querétaro introdujo dentro del concepto jurídico de la Propiedad, fue la de que ésta originariamente pertenece al Estado, el que está facultado para imponerle las modalidades que dice el interés público, puesto que ésto deja un amplio margen de regulación, rompiendo con el concepto individualista de la propiedad como derecho absoluto.

Hasta antes de la Constitución de 1917, el concepto de propiedad tenía una profunda reigambre civilista, es decir, se tenía que acceder ala legislación civil para encontrar las características específicas y la naturaleza de tal concepto, esta situación se modifica sustancialmente con el contenido del Artículo 27 Constitucional, puesto que hora es éste el que determina las características esenciales y ha dado origen a la aparición dentro del orden jurídico de una nueva disciplina denominada Derecho Agrario, que complementa al derecho civil en la formulación del concepto de la propiedad.

Tradicionalmente a la palabra modalidad se le había dado un concepto restringido en cuanto a los actos jurídicos, hablando exclusivamente de términos y condiciones, definitivamente que las modalidades a que se refiere el Artículo 27 Constitucional son muchísimo más amplias, toda vez que éstas son normas de carácter general que modifican el contenido mismo del derecho de propiedad.

Al respecto dice José Ramón Medina Cervantes:

"Siempre que se hace alusión a la modalidades jurídicas, se asocia con las que se aplican al campo

- (40) Jorge Madrazo. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Comentada. Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM. México 1985. Pag. 72.
- (41) Const. Pol. Mex., Inst. Nal. de Estudios Históricos de la Revolución Mexicana. México 1990, Pag. 88.

del derecho civil, a lo que Salvat opina: "Que los códigos, han debido legislar.. sobre los actos jurídicos, establecer las reglas generales sobre la condición, el plazo y el cargo, sin perjuicio de agregar más adelante, al tratar de las materias respectivas, las reglas especiales a cada una de ellas. Con esto deducimos que la modalidad puede ser un elemento accidental de cualquier acto jurídico, sin distinción de materias y formas que a la misma se le de. Para que la modalidad sea calificada como tal, debe tener las siguientes características:

- a) Generalidad.- poder aplicarse a cualquier clase de hecho o acto jurídico.
- b) Van unidas a un elemento substancial. Deben afectar a las partes esenciales del hecho o acto, pero sin modificarlo. Después de todo lo tratado, se da esta definición: "modalidad es cualquier circunstancia, calidad o requisitos que en forma genérica pueden ir unidos a la substancia, sin modificarla, de cualquier hecho o acto jurídico". (42)

Ahora bien, ya dentro del texto constitucional existen modalidades a la que debe sujetarse el legislador ordinario, y estas son de distinta índole, algunas referidas al contenido mismo del derecho de propiedad y otras a la capacidad de los sujetos para poder acceder a ese derecho, esto lo explica el Dr. Jorge Mario Magallón Ibarra de la siguiente manera:

"Ahora procede analizar la parte primera del tercer párrafo del artículo 27 Constitucional, que preceptúa que la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público. Al hablar de las modalidades, José de Jesús Ledesma nos explica en su Curso de Derechos Reales que "el término modalidad quiso significar para el Constituyente, la especial manera de ser de las cosas (y para) ver de cuántas categorías pueden ser. Por su parte, las modalidades según el licenciado Germán Fernández del Castillo, pueden ser: internas, externas y mixtas; 1°. Las modalidades son internas cuando se refieren al contenido mismo del Derecho de Propiedad, limitando este derecho, privándolo de todos sus requisitos naturales; serán pues modalidades internas todas las que ya hemos estudiado y que se encuentran en el Código Civil; 2°. Las modalidades externas son aquellas que se refieren no al contenido del Derecho de Propiedad, sino a la capacidad de los sujetos y en especial de algunos sujetos para venir a ser propietarios; Modalidad Externa es pues, la que expone la fracción la. del Artículo 27 Constitucional, cuando dice: "Sólo

los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas, tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas, aguas o combustibles minerales en la República Mexicana. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros siempre que convenga ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquella bajo pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieran adquirido en virtud del mismo. en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta kilómetros en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas". Otra modalidad externa la encontramos en la fracción IV que dice: "Las sociedades comerciales por acciones, no podrán adquirir, poseer o administrar fincas rústicas. Las sociedades de esta clase que se constituyeran, para explotar cualquier industria fabril minera, petrolera o para algún otro fin que no sea agrícola, podrán adquirir, poseer o administrar terrenos únicamente en la extensión que sea estrictamente necesaria para los establecimientos o servicios de los objetos indicados y que el Ejecutivo de la Unión, o los de los Estados, fijarán en cada caso". Otra modalidad la encontramos, cuando prohíbe a las corporaciones religiosas poseer bienes (fracción II). Estas modalidades que se refieren a la aptitud del sujeto las podemos dividir en dos clases: I. Modalidades Externas Absolutas y II. Modalidades Externas Relativas. En virtud de las primeras la privación de capacidad de goce para ser propietario de bienes muebles es absoluta como ocurre con las iglesias y los extranjeros, Es simplemente relativa cuando sólo existe una limitación en la capacidad de goce para adquirir, Es lo que sucede en las sociedades Legales por Acciones, que aunque no puedan adquirir bienes raíces, pueden adquirir inmuebles para su ejercicio, ejemplo: La Sociedad Anónima de "El Palacio de Hierro", es propietaria de un edificio que necesita para su ejercicio, pero no podrá serlo de otros edificios; ésta es una modalidad relativa, pues en virtud de ella sólo se limita a la capacidad de goce". Las modalidades mixtas o sean Externas e internas a la vez, son aquellas que tanto se refieren al contenido mismo del derecho de propiedad, como a la capacidad misma de la persona para ser propietario de los inmuebles v.gr.- es mixta la que impide a los extranjeros ser propietarios a lo largo de las fronteras y de las playas; pero la condición sine qua non para el Estado pueda dictar estas modalidades, es que deben ser dictadas en función del interés público. ¿Qué es interés público? Germán Fernández del Castillo

con un criterio poco científico, dice: Que el interés público, se definirá en función de la necesidad pública, y que la necesidad pública constituye un malestar social que demanda la intervención del Estado para su cese, de tal manera, que la necesidad pública supone que el Estado, intervenga para hacer cesar un estado de malestar social. Y el interés público es un concepto similar pero más restringido, pues no supone este estado de malestar social, sino una aspiración hacia algún bien que redunde en progreso social. interés público es aquel interés general o de una clase determinada que el Estado debe tomar en consideración y satisfacer, pues sólo en virtud del Estado se puede hacer cesar. La consecuencia es que las modalidades que no sean en interés público, son anticonstitucionales. Esta, es la explicación por lo que se refiere al primer párrafo del Artículo 27 Constitucional". (43)

Finalmente habrá de diferenciar las modalidades de la figura jurídica de la expropiación, es el Dr. Lucio Medieta y Nuñez quien mas claramente expone esa distinción, diciendo:

"Si como hemos dicho, modalidad es la manera de ser de una cosa habrá modalidad en cuanto se conserve el ser, porque lo fundamental es el ser, después el modo de ser, cualesquiera que sean las modificaciones que se impongan a los tres atributos del derecho de propiedad, habrá modalidades y no expropiación mientras el propietario conserve el ejercicio de estos atributos.

La modalidad puede afectar el derecho de libre disposición de la cosa, la nuda propiedad misma, como cuando ordena la ley que el propietario no podrá disponer libremente de ella, sino dentro de condiciones determinadas; pero como no pierde totalmente el derecho de disponer de su propiedad como ejerce el atributo de la manera impuesta por la ley, es indudable que no hay expropiación sino modalidad.

La modalidad puede afectar el uso o al usufructo o sólo a la forma de gozar de los frutos de una cosa, siempre que reconociendo el derecho de del propietario para ejercer estos atributos de la propiedad se concrete a imponer la forma de expresión de tales atributos el modo en que serán ejercitados, explotación forzosamente colectiva de la tierra, como en ciertos casos de la propiedad ejidal, obligación de dedicar ciertas tierras precisamente a determinados cultivos para desarrollar planes agrícolas, obligación de vender en común los frutos obtenidos, etc."

Contrariamente, habrá expropiación cuando el propietario pierde todos o algunos de los atributos de su derecho de propiedad.

(43)

Magallan Ibarra Jorge Mario. Inst. de Derecho Civil, Ed. Porrúa, S. A. 1ra Ed. México 1990, Pag. 375 y sig.

La expropiación puede ser total o parcial. Es total cuando afecta a la nuda propiedad. Es parcial cuando solamente afecta al uso y al usufructo de la cosa".(44).

(44)

Mendieta y Nuñez Lucio. El Sistema Agrario Constitutivo. Editorial Porrúa. México 1975. Pag. 71.

C A P I T U L O I V :

FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

- IV.1. La Ocupación.**
- IV.2. La Usurpación.**
- IV.3. La Adhesión.**
- IV.4. La Herencia.**
- IV.5. La Ley.**

IV.1 LA OCUPACION

Esta forma de adquirir la propiedad existió desde Roma y se le consideró un modo originario, que consiste en el acto de tomar posesión de una cosa que no pertenece a nadie, es decir sin dueño con la intención de hacerse propietario de la misma, implica adquisición sin venta trasmisión, no se sucede a nadie en la propiedad, en realidad este modo de adquisición conservó una gran importancia entre los Romanos, es más Justiniano señala cinco casos de ocupación:

1.- Los animales salvajes, la caza y la pesca, el animal cazado vivo o muerto le pertenece al cazador aunque lo cace en propiedad ajena, porque son productos del mundo y si este escapa y recobra su libertad se convierte en res nullius.

2.- El botín tomado del enemigo.- Todos los pertenecientes a los pueblos con los cuales Roma estaba en guerra regular, o los bárbaros aún en tiempo de paz, los bienes que adquirirían se consideraban res nullius de manera que cualquiera por ocupación los podía adquirir.

3.- Las piedras preciosas, las perlas o el coral encontrado en el mar o en sus orillas e inclusive en las islas que se forman en el seno del mar y aún no le perteneciera a nadie.

4.- Los tesoros, se le denomina así a una suma de dinero o de objetos preciosos cuyo anterior propietario fuese ignorado y ya no se tenga noticias de él y ya sea que se encuentre en su propio fundo o en fundo ajeno ya que se contaba con el criterio de que el tesoro es un bien mueble escondido en otro bien generalmente inmueble del cual aquel no es producto de éste ni fruto, además es imposible determinar quien lo escondió, de tal suerte que no pertenece a nadie, aunque es bueno señalar que por disposición legislativa en Roma era encontrado un tesoro en predio ajeno le pertenecía la mitad al que había hecho el hallazgo y la otra mitad le pertenecía al dueño del predio, sin embargo puede considerarse que en este caso la adquisición se realizaba por Ley toda vez, que no respondía al hecho natural de la ocupación sino que se hacía a través de una disposición legislativa.

Pues bien en el Derecho Positivo Mexicano se puede apreciar que lo relacionado a esta figura de la ocupación se encuentra reglamentada en el Código Civil ya que para que sea posible adjudicarse algún bien por medio de la ocupación es necesario que se trate de bienes monstrencos para el caso de muebles o bienes vacantes en el caso de inmuebles aunque, en realidad la persona que haga la entrega en el primer caso o la denuncia en el segundo no pueden aspirar más que a la cuarta parte del bien hayado. Ahora bien para el caso de la pesca o de la caza se encuentra reglamentado por Leyes Federales y el cazador como el pescador a parte de encontrarse sujeto a los aspectos generales que hace el Código Civil, además queda sujeto a las

disposiciones de las Leyes y Reglamentos respectivos de acuerdo a lo que establece los Artículos 856 y 864 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

En relación a los tesoros que es otro objeto susceptible de apropiación a través de la ocupación, se encuentra desarrollado como último tema del capítulo sexto de esta tesis.

Podemos tomar como definición de esta figura la contenida en el Artículo 2564 de Código Civil Francés, ya que nuestro Código no se ocupa de la definición, nos dice lo siguiente: "La ocupación es un modo de adquirir una cosa perteneciente a nadie, por la toma de posesión de ella, efectuada con intención de convertirse en su propietario.

IV.2 LA USURPACION.

Es otro modo de adquirir la propiedad y se puede conceptualizar en la siguiente forma, es el modo de adquirir la propiedad de un bien mueble o inmueble por medio de la posición continuada durante el lapso de tiempo fijado por la ley. Esta no opera inmediatamente como otras formas, sino que resulta larga y mediante ciertas condiciones para su conformación.

El Código Civil Vigente para el Distrito Federal en su Artículo 1151 señala los requisitos a saber:

- a) En concepto de propietario; es decir, que la persona que tiene en posesión el bien que se quiere usurpar, debe comportarse hacia éste como lo haría su propio dueño; en Roma se le llamo a esta situación "Animus".
- b) Pacífica; esto quiere decir que no se encuentre viciada la posesión, o bien, que no se haya adquirido a través de violencia.
- c) Continua; significa que no sea interrumpida por alguna de las causales que la ley señala.
- d) Pública, es decir; que no se oculte la cosa poseída, que no se lleve a una posesión clandestina de la cosa. En algunos casos resulta recomendable hacer la anotación en el Registro Público de la Propiedad.

El Artículo 1152 nos señala en su fracción primera; "Los bienes inmuebles se prescriben en cinco años. Cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente". Si observamos en esta fracción el legislador constriñe al poseedor a un nuevo elemento que es la buena fe, que se podría considerar como el desconocimiento que tiene el poseedor del legítimo propietario de la cosa en cuestión.

En cuanto a la Fracción II de este mismo Artículo, nos señala el legislador; "En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión"; por lo que podemos decir, que cuando se tenga en posesión un inmueble que se pretenda usurpar, siempre será recomendable realizar su registro, haciéndose éste a través de un procedimiento Ad-Perpetuum, que se encuentra regulado por el Código adjetivo de la materia.

Ahora bien, sigue diciendo el Artículo en su Fracción III: "En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es un concepto de propietario, pacífica, continua y pública" en este caso, el legislador abre la posibilidad que aún teniendo conocimiento de quién es el legítimo propietario del bien que se tiene en posesión y se pretende prescribir positivamente, puede hacerse siempre y cuando reúna los otros requisitos, sólo que bajo estas circunstancias deberán transcurrir cinco años más.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

En relación a los bienes muebles, existe un Artículo expreso que nos indica que tratándose de este tipo de bienes, la prescripción operará en tres años cuando concurren la buena fe, sea pacífica y continuada; a falta del elemento de buena fe, será en cinco años. Bien debemos entender, que no es necesario el elemento público toda vez que no existe registro sobre estos bienes, y tampoco el elemento que sea en concepto de propietario, ya que al detentar el poseedor la cosa, es presumible la propiedad en él de la misma.

También la Ley le da acción al poseedor para defenderse del propietario de un inmueble reconocido en el Registro Público, esto será siempre y cuando haya transcurrido el tiempo señalado por la ley y también se hubiesen cumplido las condiciones señaladas en la misma, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

IV.3. LA ACCESION

Es un modo originario de adquirir la propiedad, en Roma ya se encontraba regulado esta forma en el derecho de gentes y consiste en la adquisición de la propiedad de un objeto por la conjunción de dos cosas, una principal y otra accesoria y por imperio de la ley, el propietario de la cosa principal, se convierte en propietario de la accesoria.

Existieron en Roma, dos escuelas con el propósito de establecer cuál de ambas cosas en la accesión es la principal. Una de ellas fue la de los Sabinianos, que sostuvieron que la cosa principal es la de mayor volumen o valor comercial, la otra de los Proculeyanos, sostuvieron que la cosa principal, será aquella que proporciona la esencia de todo lo así formado; también se señalaba que será cosa principal, un inmueble respecto a un mueble y entre dos muebles, será la principal aquella que después de unida, conserva su nombre e individualidad, siendo accesoria aquella cosa que esta unida a otra para complementarla o adornarla.

Esta adquisición, sin embargo, esta supeditada a ciertas condiciones: a) que haya una cosa principal y otra accesoria; b) que la cosa principal constituya un todo homogéneo; c) que la unión tenga lugar por voluntad de uno solo, o por efecto del azar, si hay acuerdo de voluntades, no habrá accesión sino tradicio o entrega.

Si se da la accesión y la cosa no puede ser separada, el que sufre la pérdida de la cosa tendrá que ser indemnizado y si puede separarse, se llevará a cabo la separación.

Entre los principales casos de accesión, tenemos el de adjudicación y ésta se da de mueble a mueble, como por ejemplo, una piedra preciosa ha sido añadida a un anillo, un parabrisas que es añadido a un automóvil; también se da el caso de las texturas, tinturas, escrituras y pinturas, en un principio se consideró que la propiedad de estos objetos pertenecía a los dueños de los hilos, tintes y tablas, pero con posterioridad cambió la jurisprudencia guiada por la tesis de los proculeyanos y se atribuye como la cosa principal aquella cuya obra u objeto le proporcionará su actual presencia.

Casos de accesión de mueble e inmuebles;

1. Construcción o edificación, realizándose una construcción sobre un predio ajeno, pertenece al dueño del terreno y no al dueño de los materiales, ya que el suelo es lo principal en relación a la superficie, sin embargo, si los materiales recobran su individualidad su propietario puede reivindicarlos.
2. Plantación o siembra; esto es que si se planta o siembra un predio ajeno, estos le pertenecen al dueño del terreno, siempre y cuando estas plantaciones hayan

echado raíces ya que de lo contrario, le seguirán perteneciendo al dueño de los árboles o semillas.

Casos de accesión de inmueble o inmueble:

1. Aluvión, es la paulatina acumulación de tierras con los restos y partículas de lodo que se agregan a un fundo ribereño por el correr natural de las aguas, como resulta improcedente que alguien reclame estas partículas, pertenecen al dueño del campo así aumentado.
2. Avulsión, es el fenómeno que se da por la fuerza de la corriente que arranca un pedazo de terreno y se adquiere la propiedad cuando esa parte de terreno se adhiere a un fundo ribereño que pertenece a otro, haciéndose propietario éste en el momento que los vegetales echen raíces.
3. La Isla se puede formar por que el río merme su caudal o por que emerja de las aguas perteneciendo a los propietarios de los terrenos ribereños.
4. Especificación, consiste en transformar lo que se encuentra en estado natural (materia prima) en otra nueva o diferente por su aspecto, destino o nombre, por ejemplo de la cáscara de la ciruela hacer mermelada, de las uvas vino, de la piedra esculturas, etc.
5. Confusión y mezcla, se entiende por confusión, si dos líquidos se revuelven o dos metales se funden, perteneciendo cada uno de ellos a diferentes dueños y la mezcla se da cuando se trata de sólidos pertenecientes a diferentes dueños.

Si la confusión o mezcla se da por voluntad de las partes, ambos propietarios tienen el resultado de una copropiedad, para el caso que se haya dado por voluntad de una parte la confusión y los materiales pueden separarse cada uno conservará su propiedad y no es posible la separación, entonces se da una comunidad en la propiedad, toda vez que se formó una masa uniforme, aunque esta copropiedad no es pro accesión sino por una necesidad de hecho.

Cuando se da la mezcla y ya que en este caso se trata de cuerpos sólidos, cada uno de ellos conserva su individualidad y por ende su propietario puede reivindicarla ya sea por cantidad o por peso.

Como ya sea visto cualquiera que sea la causa de la confusión el producto pertenece a ambos propietarios y tendrán la acción "comuni-dividundo", para que él realice la adjudicación.

El Código Civil para el Distrito Federal, sigue el criterio impuesto por la escuela sabiniana, ya que en su Artículo 917 señala con toda claridad, se refuta principal, entre dos cosas incorporadas, la de mayor valor, sin embargo hace uso también de las tesis proculeyanas, toda vez que en su Artículo 919 nos dice: "En la pintura, escultura, y bordado; en los escritos impresos, grabados, litografías, fotograbados, oleográficas y en las demás obtenidas por otros procedimientos análogos a los anteriores, se estima accesorio la tabla, el metal, la piedra, el lienzo, el papel o el pergamino.

IV.4 LA HERENCIA

Es la forma que los particulares adquieren la propiedad de algún bien a través de un documento denominado testamento. Para que se pueda adquirir la propiedad sobre esos bienes, es necesario que concurren determinados requisitos:

- a) La existencia de un Testamento, esto es, que el autor de la sucesión haya realizado el acto jurídico de testar en cualquiera de las modalidades y cumpliendo los requisitos que la Ley señala, heredado a una persona todos sus bienes o legando a varias, bienes en particular.
- b) La muerte del testador, pues bien, para que él o los beneficiarios puedan adquirir en propiedad los bienes contenidos en el testamento, se hace indispensable la defunción de su autor, ya que siendo un acto unilateral de éste, puede así mismo disponer libremente de esos bienes, ya sea para venderlos o realizar un nuevo testamento sin necesidad de tomar en cuenta a los beneficiarios, debiendo entender que es un derecho pos mortem, comprendiendo la extensión de un derecho para después de la muerte del decuyus.
- c) La supervivencia del adquirente, en este sentido, podemos considerar que aún siendo un acto unilateral, la liberalidad testamentaria se parece a una convención de voluntades ya que se hace indispensable para que surta efecto, la aceptación de él o los beneficiarios del testamento, en este sentido, es conveniente aclarar que los beneficiarios no sólo obtienen los derechos del decuyus, sino que también quedarán subrogados a las obligaciones del mismo, independientemente de quedar obligados a las cargas que el autor de la sucesión le haya impuesto; o bien repudiarla en favor de alguno de los coherederos o también beneficiar a todos en conjunto.

Para reiterar la semejanza que el testamento llega a tener con un acuerdo de voluntades, es importante considerar las palabras vertidas por el excelso Planiol en tal sentido: Es una oferta hecha por el difunto; requiere ser aceptada. Por tanto, hay en el legado algo semejante a un acuerdo de voluntades que se producen más allá de la muerte; las dos voluntades no son coexistentes y contemporáneas como lo son necesariamente, en la convención.

IV.5. LA LEY

Este modo de adquirir la propiedad, es cuando una persona por imperio de la Ley, obtiene la propiedad de una cosa, como por ejemplo, el caso de los tesoros y en general todas las formas de adquirir la propiedad se hacen en virtud de la Ley, pues es ella quien regula los distintos modos de adquisición de la propiedad.

Pero los romanos decían que se adquiere por Ley en todos los casos donde las causas de adquisición no están clasificadas como distintos y dónde, por tanto, la adquisición esta expresamente reconocida ya sea por una ley verdadera o bien por un acto legislativo equivalente.

También encontramos el mismo criterio utilizado por los romanos en la legislación Francesa, en donde define esta forma de adquisición de la siguiente manera: "Se considera adquirida la propiedad, en virtud de la Ley, siempre que la adquisición no tenga sus orígenes en ninguno de los procedimientos como modo de adquirir distinto. Art. 2743.

Como principales ejemplos podemos citar:

1. Las sucesiones ab intestat, o bien, la herencia legítima reconocida en el Código Civil para el Distrito Federal, en el Título IV Capítulo I. En este caso debe entenderse que la adquisición se hace por virtud de la Ley, y no por la voluntad del difunto, que es el caso del inciso que nos precede.

C A P I T U L O V:

DESMEMBRACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD

- V.1.** El Usufructo.
- V.2.** El Derecho de Habitación.
- V.3.** El Derecho de Uso.
- V.4.** Las Servidumbres.

V.1. EL USUFRUCTO

El Artículo 980 del Código Civil para el Distrito Federal, lo define de la siguiente manera: "El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos". Otra definición sería la siguiente: Es el derecho real de usar la cosa ajena y percibir sus frutos sin alterar su esencia.

El usufructo concede el Usus y el Fructus, pero no el abusus de la cosa, se puede constituir sobre la totalidad de los bienes que integran el patrimonio de una persona o sobre cosas indivisibles o bien determinadas, sobre bienes muebles o inmuebles, sobre bienes corpóreos o incorpóreos, sobre derechos reales o personales, es por este motivo es por lo que no es muy exacto decir que el usufructo es un derecho real, ya que también se puede constituir sobre derechos personales y si bien se da el caso de la descomposición de un derecho real, también se da el caso sobre derechos personales.

El usufructo sólo puede constituirse sobre bienes que no se consumen en el primer uso, como es el caso de los comestibles, ya que por la naturaleza de éste derecho sólo concede el uso de los frutos de la cosa pero no el abusus, por lo tanto cuando se trata de cosas consumibles por el primer uso, como es el caso de los alimentos, el dinero, etc. en estos casos, se le da el derecho al usufructuario de consumirlas, con la obligación de restituir unas semejantes, al término del usufructo, en este caso se le conoce como cuasiusufructo, ya que lo que opera aquí, es en realidad una venta y no un usufructo.

El derecho de usufructo dice el Art. 982 del Código Civil para el Distrito Federal, que puede constituirse por Ley, por la voluntad del hombre o por prescripción; en cuanto hace a la voluntad del hombre puede decirse que es a través de un contrato o bien de un testamento.

La creación del usufructo por contrato, puede hacerse de dos formas; por enajenación, esto es, que el usufructo es directamente el objeto del contrato, es decir se crea un derecho en favor de una persona que anteriormente no tenía el goce de la cosa; también se puede crear el usufructo en vía de retención, es decir, que la enajenación se realiza exclusivamente sobre la nuda propiedad dando como resultado indirecto la creación del usufructo en favor del vendedor.

De las formas directas de crear el usufructo, tenemos la venta, en cuyo caso el adquirente obtiene el derecho de usufructo, conservando el propietario, la nuda propiedad del bien, por lo que resulta un tanto impráctico ya que para fijar su valor dependería del tiempo de vida del usufructuario, por lo que resulta imposible prever esta circunstancia. Otra de las formas directas de crear el usufructo, es la donación, en donde no se supone ninguna contraprestación, ya que se trata de una

enajenación gratuita, y es ésta una de las formas más comunes para la creación del usufructo entre consortes.

Las formas para extinguirse este derecho, se encuentran previstas en el Artículo 1038 del Código Civil para el Distrito Federal, de las que haremos un breve comentario de cada una:

- I. Por muerte del usufructuario. Ya se ha explicado que el derecho de usufructo es vitalicio mientras no se establezca un tiempo determinado, por lo que a la muerte del usufructuario el nudo propietario recupera el bien con toda la extensión de los atributos reconocidos en la propiedad.
- II. Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó. Como se señala en la fracción anterior, es posible establecer un plazo de vencimiento de este derecho en cualquiera de las formas independiente de que se haya otorgado dicho derecho.
- III. Por cumplirse la condición impuesta en el título constitutivo para la cesación de este derecho. Es conveniente aclarar que el legislador en este sentido, abre la posibilidad al nudo propietario o al autor de la sucesión, según sea el caso de poder condicionar el derecho de usufructo, por lo que el cumplimiento de la condición resolutive deja sin efectos el usufructo.
- IV. Por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona; más si la reunión se verifica en una sola cosa o parte de lo usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo. Es natural que para el caso de confusión desaparezca un derecho que tiene menor alcance por el de más, sin embargo esto sucede sólo en caso de que el bien usufructuado, en su totalidad, se ajuste a la primera parte de la hipótesis jurídica, porque de lo contrario, subsistiría el usufructo sobre los bienes restantes, ya que en este caso sólo sufrió la confusión una parte de los bienes.
- V. Por prescripción, conforme a lo prevenido respecto de los derechos reales. En este caso, sería aplicable lo dispuesto por los Artículos 1151 y 1152 del Código Civil vigente para el Distrito Federal y todos los demás Artículos contenidos en el Título Séptimo, Capítulo Segundo del mismo Código.
- VI. Por la renuncia expresa del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de acreedores. En el inciso que nos ocupa debemos considerar que para que tenga efectos la extinción del usufructo, debe necesariamente existir una renuncia expresada por el usufructuario, además que dicha renuncia no entrañe un acto simulado, es decir, que se

tenga el propósito de evadir alguna obligación hacia un tercero, porque de lo contrario no surtirá efecto alguno.

- VII. Por la pérdida total de la cosa que era objeto el usufructo. Si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre lo que de la cosa haya quedado. Es necesario que la pérdida de la cosa no sea atribuible a la negligencia o culpa del usufructuario, porque de lo contrario, éste quedaría obligado a responder al propietario de los daños y perjuicios, ahora bien, cuando acontezca, la pérdida opera en forma diferente si se trata de inmuebles urbanos que de rústicos, ya que en el primero, no tiene derecho el usufructuario. En caso de pérdida total de un inmueble, es decir, de la casa a continuar el usufructo estableciendo un solar o algo que se le asemeje, situación que se hace diferente en el caso de bienes rústicos, como podía ser el caso de un rancho, ya que continuaría el usufructo sobre el suelo del mismo, toda vez que sea distinta la forma de explotación al que puede dársele a un inmueble urbano.
- VIII. Por la cesación del derecho del que constituyó el usufructo, cuando teniendo un dominio revocable, llega el caso de la revocación. Puede darse el caso de que en un juicio de primera instancia, una persona se haga titular de un derecho de propiedad sobre un bien y por tal motivo realice en favor de otra, un usufructo y con posterioridad sea revocada la sentencia dictada por el Juez de primera instancia y en este caso seguiría la misma suerte el usufructo.
- IX. Por no dar fianza el usufructuario por título gratuito, si el dueño no le ha eximido de esa obligación. Es razonable considerar que el propietario tenga derecho a garantizar el uso que se le dé a su bienes, por lo que se hace indispensable que el usufructuario otorgue fianza en favor del nudo propietario cuando éste no le haya dispensado esta obligación.

V.2. DERECHO DE HABITACION

Primitivamente la habitación no era sino el derecho de uso aplicado a una casa. Los modismos empleados por los testadores originaron serias confusiones entre los juriconsultos para su interpretación, como por ejemplo: "Usus fructus habitacionis". Haciéndose necesario que Justiniano lo constituyera como un derecho especial de habitación, semejante al del usufructo, en el que los beneficiarios tenían derecho de arrendar la cosa en inclusive no estaban obligados a habitarla.

Para el caso de nuestro derecho, que en gran medida se encuentra basado en el derecho Francés, se suprimen estas particularidades; la habitación no ofrece ningún carácter propio que merezca hacer de ella un derecho distinto del uso, pro lo que el artículo 1050 del Código Civil para el Distrito Federal, nos dice: "La habitación da, a quien tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia". Es conveniente entender que la constitución de este derecho entraña el uso indispensable de la casa y no se encuentra facultado el beneficiario o beneficiarios a enajenar, gravar ni arrendar en todo o en parte su derecho a otros, ni tampoco estos derechos son susceptibles de ser embargados por sus acreedores, también la ley nos señala que este derecho se arreglará por los títulos respectivos.

La misma Ley regula gran parte de las obligaciones del beneficiario del derecho de habitación, por lo que si el que tiene este derecho ocupa en su totalidad la casa quedará obligado a realizar todos los gastos necesarios para su mantenimiento, así como el llevar a cabo las reparaciones en los mismos términos que el usufructuario.

V.3 EL DERECHO DE USO.

En Roma se le conoció como el derecho de usar una cosa ajena conforme a las necesidades del usuario, como una especie de usufructo limitado, el beneficiario sólo tenía el derecho de usar la cosa, más no de percibir los frutos de la misma, también se le llamó "nudus usus, id est sine fructus", aunque en nuestro derecho civil vigente, se le añade como veremos un derecho limitado sobre los frutos. Es conveniente señalar que este derecho es un derecho real que comparte la misma naturaleza del derecho de usufructo, pero es inferior a él en su extensión.

En el sentido de que al usuario se le concede en nuestro derecho, la posibilidad de disfrutar de los fructus de la cosa. El Código Civil para el Distrito Federal en su Artículo 1049 nos dice: "El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena, los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente". Cabe señalar que este derecho de hacer uso de los frutos, esta restringido a las necesidades tanto del usuario como las de su familia existiendo la posibilidad de incrementar el derecho a esos frutos a medida que aumente su familia y por ende, las necesidades de la misma.

En otro orden de ideas, el usuario también se encuentra constreñido, para el caso de que éste consuma todos los frutos provenientes de la cosa a realizar, los pagos tanto de contribuciones como los originado por el cultivo y el de las reparaciones necesarias para la conservación de la cosa. Si existieran excedentes en los frutos utilizados, estará obligado el usuario a restituirlos al propietario y si el resultado es estos no fueran suficientes para cubrir los gastos y cargas del bien destinado al uso, entonces el usuario quedará obligado a pagar el faltante.

V.4 LAS SERVIDUMBRES.

El Código Civil para el Distrito Federal, la define como un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio perteneciente a un dueño distinto; señala también que el inmueble a cuyo favor esta constituida la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.

Podemos señalar que las servidumbres, son limitaciones al derecho de propiedad, por una parte, y por la otra, es un derecho real sobre la cosa ajena. Dentro de sus características podemos decir, que toda vez que importa una restricción al derecho de propiedad, necesariamente el propietario del fundo sirviente, puede encontrarse bajo alguna de estas dos obligaciones:

1. No hacer determinados actos en su propiedad.
2. Tolerar o dejar hacer determinados actos en su propiedad.

Por otra parte podemos decir que entrañan una relación de persona a cosa determinada o entre dos cosas igualmente determinadas. El Código Civil en el Título Sexto las clasifica en:

- a) Servidumbres legales.
- b) Servidumbres legales de desagüe.
- c) Servidumbres legales de acueducto.
- d) Servidumbres legales de paso.
- e) Servidumbres voluntarias.

En relación a las servidumbres legales, el Código Civil para el Distrito Federal, en una forma por de más enunciativa, las define como aquellas establecidas por la Ley, teniendo en cuenta la situación de los predios y en vista de la utilidad pública y privada conjuntamente. En este mismo sentido, el Código nos señala que corresponde al dueño del predio dominante, realizar a su costa, todas las obras necesarias para el uso y la conservación de la servidumbre (Art. 1119)

En cuanto a las servidumbres legales de desagüe, ya se contemplaba este tipo de servidumbres desde Roma y eran reconocidas como "stillicidii vel fluminis resipiendi", también se le llamó servidumbre de coacas, que obligaba a los moradores del fundo sirviente a recibir las aguas de lluvia provenientes del fundo vecino, en este sentido el Código Civil para el Distrito Federal, obliga además de recibir las aguas, que por razón de mejoras agrícolas e industriales realice el dueño del fundo dominante, aunque el mismo Código en su Artículo 1092 nos dice que cuando se reciban las aguas por estos motivos, queda obligado el dueño del predio dominante a indemnizar al propietario del predio sirviente.

Las servidumbres legales de acueducto, que las podemos definir como real que tiene el propietario del fundo dominante de hacer pasar vías de agua por el fundo sirviente. Podemos entender por vías a los canales, tuberías, Etc. En este sentido el Código Civil para el Distrito Federal, establece en su Artículo 1078: "El que quiera usar aguas de que pueda disponer, tiene derecho de hacerlas pasar por los fundos inmediatos, con la obligación de indemnizar a sus dueños, así como a los de los predios inferiores sobre los que se filtren o caigan las aguas.

Cabe señalar que la Ley exceptúa de dichas servidumbres a los edificios, sus patios, jardines y de más dependencias (Art. 1079). Además establece una serie de requisitos para quién pretenda constituir una servidumbre de acueducto sobre un predio sirviente, a saber:

- I. Justificar que puede disponer del agua que pretende conducir. Es conveniente hacer mención de que dichas aguas estén consideradas de uso público y no pretender hacer uso del agua de los pozos o depósitos que el propietario del predio haya hecho expreso para su uso.
- II. Acreditar que el paso que solicita es el uso que destina el agua. Si bien es cierto que el uso del agua es un derecho al cual todo individuo le es indispensable, no basta esta razón para que en colmo de la inconveniencia, se haga uso de este derecho, por lo que el legislador previniendo esta circunstancia establece que el dueño del predio dominante acredite que sea el paso más conveniente para no afectar impunemente a los propietarios de los fundos sirvientes.
- III. Acreditar que dicho paso es el menos oneroso para los predio por donde debe pasar el agua. También se convierte en un requisito legal a cargo del propietario del predio dominante, el buscar que dichas instalaciones sean las menos gravosas para los propietarios de los fundos sirvientes.
- IV. Pagar el valor del terreno que ha de ocupar el canal, según estimación de peritos y un diez por ciento más. Es justo que si alguien se ve afectado en su propiedad, que el causante pague en proporción a la afectación y sólo los especialistas en la materia podrían hacer el cálculo, más el legislador no se limitó a este pago, sino que además incrementa un diez por ciento más porque quizá considero las molestias a las que tendrían que quedar sujetos por las obras, los dueños de lo predios sirvientes.
- V. Resarcir los daños inmediatos, con inclusión del que resulte por dividirse en dos o más partes el predio sirviente, y de cualquier otro deterioro. En muchas ocasiones al hacer uso de este derecho de servidumbre, se llega al extremo de dividir o fragmentar los predios

y obviamente origina daños a los propietarios de los predios sirvientes, pues bien, se hace indispensable el resarcir a éstos por dichos daños y por cualquier otro deterioro que les fueran causados por motivo de dicho gravamen

En relación a la servidumbre legal de paso, es aquel derecho que tiene el propietario o heredad de un predio enclavado entre otras fincas ajenas a pasar por éstas para lograr el acceso a la vía pública, no teniendo más derecho los dueños de los predios sirvientes, que el de reclamar una indemnización equivalente al perjuicio que les ocasione este gravamen. La acción para reclamar esta indemnización es prescriptible; pero aunque prescriba, no cesa por este motivo el paso obtenido. (Art. 1098).

En caso de que hubiere varios predios por donde pueda darse el paso a la vía pública, la regla general señala que será aquél por donde fuera mas corta la distancia, a excepción de que resultara demasiado incomodo o gravoso y para el caso que la distancia fuera la misma, el juez decidirá cual de los dos predios ha de dar el paso, para esta clase de servidumbres serán tan anchas como para satisfacer las necesidades del predio dominante.

En Roma, a este tipo de servidumbres de paso se les conoció como "Iter", que eran aquellas que permitían el paso al dueño del predio dominante y a su familia a través de los predios subsecuentes, ya fuera a pie o a caballo.

También el Código Civil para el Distrito Federal, autoriza en lo predios rústicos, que sus propietarios puedan exigir que se les permita el paso de sus ganados por los predios vecinos, para conducirlos a un abrevadero de que pueda disponer, este derecho esta condicionado a que el propietario del predio dominante pague a lo propietarios de lo fundos sirvientes la indemnización correspondiente, a estas servidumbres se les conoció en Roma como "Altus".

Existen también otra clase de servidumbres conocidas como voluntarias, este tipo se constituyen por cualquier titulo legal, incluso la prescripción, siempre y cuando se trate de servidumbres continuas y aparentes, ya que existe la restricción legal de adquirir por prescripción las servidumbres continuas no aparentes y las descontinuas, sean o no aparentes. (Art. 1114)

El propietario de una finca puede establecer en ella cuantas servidumbres tenga por convenientes, y en modo y forma que mejor le parezca, siempre que no contravenga las Leyes ni perjudique derechos de terceros.

Sólo puede constituir servidumbres las personas que puedan enajenar y si fueran varios los propietarios, se podrá constituir la servidumbre siempre y cuando concurren el consentimiento de todos, en el caso de que siendo varios

propietarios uno de ellos adquiere una servidumbre, quedará en provecho de todos, quedando obligados también a los gravámenes naturales que taiga consigo y a lo pactado en el momento de la adquisición.

Este tipo de servidumbres se extinguen:

- I. Por confusión. Es decir que se reúnan el título de propietario y del fundo sirviente en una misma persona.
- II. Por el no uso. Tratándose de continuas y aparentes, en tres años, contando desde el día en que dejo de existir el signo aparente de la servidumbre, y de cinco años cuando se trata de discontinuas o no aparentes.
- III. Cuando sin culpa del dueño del predio sirviente, llegase a estar en tela Estado, el predio que no fuera posible servirse de el.
- IV. Por la remisión gratuita u onerosa hecha por el dueño del predio dominante.
- V. Por el cumplimiento de plazo o la realización de la condición resolutive.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, en el Capítulo IX señala las diferentes formas por las que se extingue la servidumbre. Si los predios entre los que están constituida una servidumbre legal pasan a poder de un mismo dueño, deja de existir la servidumbre; pero separadas nuevamente las propiedades, revive aquella, aún cuando no se haya conservado ningún signo aparente (Art. 1129). Resulta lógico que cuando se configure la confusión desaparezca la servidumbre ya que el dueño del predio sirviente y el del predio dominante es el mismo, sin embargo, al existir una nueva separación, por enajenación o revocación del derecho de propiedad nace nuevamente el derecho de servidumbre en favor del que resulte ser el propietario del predio dominante, sin que esté condicionado a la existencia de un signo que presumiera su constitución con anterioridad.

También el legislador cuando se se refiere a la desaparición de las servidumbres legales establecidas como de utilidad pública o comunal la sujeta al no uso durante cinco años, más la condiciona dicha extinción a que el dueño del predio sirviente pruebe que durante este tiempo los beneficiarios de la misma han adquirido otra servidumbre de la misma naturaleza, en distinto lugar.

En términos generales se autoriza a los propietarios de los fundos sirvientes a liberarse de ellas a través de convenio, quedando restringido a dicha circunstancia, los siguientes casos.

- a) Para el caso de la servidumbre constituida en favor del municipio o una población, será necesario para que surta

efecto el convenio, la intervención del ayuntamiento en representación, de lo contrario, sólo reducirá acción en contra de los particulares que expresamente hayan renunciado a dicha servidumbre.

- b) Cuando se trate de servidumbres de uso público, el convenio será nulo.
- c) Es necesario en los convenios sobre servidumbres de paso y desagüe, para que surta efectos, que sea aprobado por los dueños de los predios circunvecinos o por lo menos dice la Ley, por el dueño del predio en que nuevamente se constituya la servidumbre, también esta condicionado dicho convenio para su validez, que no este en contra de los reglamentos respectivos.

Ahora bien, en los casos de extinción por prescripción, el Código nos señala que la servidumbre no se pierde cuando; el predio dominante pertenece a varios dueños por indiviso, el uso que haga uno de ellos aprovecha a los demás impidiendo, en esta forma, la prescripción (Artículo 1132), bajo un principio de igualdad que seguramente hace uso el legislador, el Código en su Artículo 1133 nos dice que si entre los propietarios hubiese alguno contra quien, por leyes especiales, no pueda correr la prescripción, ésta no correrá contra los demás.

C A P I T U L O V I :

LEGISLACIONES CIVILES VIGENTES COMO REGULADORAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA

- VI.1. Los Derechos del Propietario.**
- VI.2. La Expropiación.**
- VI.3. Los Recursos no Renovables en una
Propiedad Privada.**
- VI.4. De Los Tesoros.**

VI.1 LOS DERECHOS DEL PROPIETARIO.

El Artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal nos señala, que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las Leyes. Podemos entender que el legislador, en concordancia con el Artículo 27 Constitucional, refiere al propietario que la amplitud de su derecho se encuentra limitado por las modalidades contenidas en las Leyes respectivas e inclusive en los reglamentos emitidos por el Ejecutivo, en tal virtud el derecho de propiedad se encuentra altamente restringido, ya que para llevar a cabo determinadas obras o modificaciones es necesario contar con la autorización de las autoridades competentes, previo el cumplimiento de los requisitos que la Ley de la materia imponga.

Ahora bien, se le limita al propietario de una finca a plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a la distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro, si la plantación se hace de arbustos o árboles pequeños, teniendo el derecho el propietario del predio contiguo a solicitar que se arranquen los árboles plantados a menor distancia de la señalada y hasta cuando sea mayor, si es evidente el daño que los árboles le causan; si las ramas de los árboles se extienden sobre las heredades, jardines o patios vecinos, el dueño de éstos tendrá derecho a que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad; si fuesen las raíces de los árboles las que se extendiesen en el suelo de otro, éste podrá cortar por sí mismo dentro de su heredad, pero con previo aviso al vecino.

En forma general, puede decirse que el Código Civil prevee una serie de medidas protectoras a favor de los propietarios vecinos, para así evitar que en uso de un derecho se afecten derechos de terceros regulándolos en el Capítulo I, título Iv en forma generalizada.

VI.2. LA EXPROPIACION.

De acuerdo a lo que dispone el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en lo referente a la expropiación sólo puede hacerse por causas de utilidad pública y mediante indemnización, siendo enunciativa ya que no explica la definición de utilidad pública y es la Ley reglamentaria de Expropiación, la que se encarga de enumerar las posibles causas de utilidad pública (Art. 1).

- a) El establecimiento, explotación o conservación de un servicio público. En este caso valdría resaltar que para que tenga efectos materiales el acto de la expropiación, es necesario que el gobierno cumpla con ciertas formalidades, por lo que resulta más práctico la compra-venta contrato entre el particular y éste.
- b) La apertura, ampliación o alineamiento de calles, la construcción de calzadas, puentes, caminos y túneles para facilitar el tránsito urbano y suburbano. El amplio sentido bipartito sostenido de la propiedad, y la función social de la propiedad, deben atender a las necesidades de la colectividad, más no ser un instrumento arbitrario para desposeer al propietario de sus bienes, por lo que a criterios de S.C.J.N. y toda vez que es un acto administrativo, la autoridad debe sujetarse a la ley, tiene obligación de justificar la causa de utilidad pública, y no sería suficiente el deseo de la autoridad de realizar por tales conceptos el acto de expropiación, sino que justifica la idoneidad de su proyecto, siendo dichos mecanismos de defensa por parte del propietario, contemplados en la materia administrativa. No es el objeto de nuestro estudio, por lo que los comentarios a los siguientes incisos, no tienen el propósito de adentrarse en la misma, por lo que las consideraciones son de otro índole y sólo de aquellas que consideramos más importantes para nuestro estudio.
- c) El embellecimiento, ampliación y saneamiento de las poblaciones y puertos, la construcción de hospitales, escuelas, parques, jardines, campos deportivos o de aterrizaje, construcciones de oficinas para el gobierno federal y de cualquier otra obra predestinada a prestar servicios de beneficio colectivo.
- d) La conservación de los lugares de belleza panorámica, de las antigüedades y objetos de arte de los edificios y monumentos arqueológicos o históricos y de las cosas que se consideren como características notables de nuestra cultura nacional.
- e) La satisfacción de necesidades colectivas en caso de guerra o de trastornos interiores; el abastecimiento de

las ciudades o centros de población, de víveres o de otros artículos de consumo necesario, y los procedimientos empleados para combatir o impedir la propagación de epidemias, epizootias, incendios, plagas, inundaciones u otras calamidades públicas.

Al parecer les faltaron los terremotos, aunque puede verse incluida dentro de las calamidades públicas. Por lo acontecido en el terremoto de 1985, a nuestras autoridades les faltó, para llevar a cabo los actos de expropiación intentados en ese tiempo, la justificación al interés público que dichos actos entrañaban y que se encuentra comentado brevemente en el inciso b) de este capítulo.

- f) Los medios empleados para la defensa nacional o para el mantenimiento de la paz pública.
- g) La defensa, conservación, desarrollo o aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de expropiación. Aprovechando dicho concepto jurídico, es posible relacionarlo con el tema desarrollado a continuación.
- h) La equitativa distribución de la riqueza acaparada o monopolizada con ventajas exclusivas de una o varias personas y con perjuicio de la colectividad en general o de una clase en particular. Consideramos que existe una coincidencia con el Artículo 832 del Código Civil al declarar de utilidad pública la adquisición que haga el gobierno de terrenos apropiados, a fin de venderlos para la construcción del patrimonio de la familia o para que se construyan casas habitación que se alquilen a las familias pobres mediante el pago de una renta módica. La coincidencia se justifica bajo nuestro personal punto de vista, en el intento del derecho positivo mexicano de alcanzar un peldaño más del proceso productivo y justo, dentro de los sistemas que vanguardistas de la ideología capitalista, ya que este factor de la producción, como es la distribución de la riqueza, es el más desequilibrado en nuestros sistemas, por lo que debe reconocerse a nuestro derecho positivo mexicano, la solución para una justa distribución de la riqueza, que obviamente, quedaría sujeta a que repercutiría en elevar el nivel de vida de la población y bajo la perspectiva de que el desposeer al rico para proveer al pobre, reporte un beneficio colectivo, de lo contrario, estos actos de expropiación no podrían justificarse, a no ser que nuestros tribunales tomaran en cuenta que la riqueza puede generarse, no sólo con el trabajo de uno, sino las más de las veces, con el de muchos que participan en el proceso productivo de un país y que sería utópico pensar en tal criterio ya que de acuerdo a lo establecido por la S.C.J.N. las autoridades que realicen el acto de expropiación deben comprobar la existencia de la causa

de utilidad pública que les sea necesaria, siendo indispensable para ello una prueba basada en datos objetivos y ciertos y no en simples apreciaciones subjetivas y arbitrarias, considerando que, de otra manera, no justifica la utilidad por parte del Estado el procedimiento extraordinario de expropiación para obtener los bienes que necesita a efecto de satisfacer las necesidades colectivas que están a su cargo. (Amparo 3240/1957. Resuelto el 13 de Noviembre de 1957).

- i) La creación, fomento o conservación de una empresa para beneficio de la colectividad.
- j) Las medidas necesarias para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la colectividad.
- k) La creación o mejoramiento de centros de población y sus fuentes propias de vida.
- l) Los demás casos previstos por las Leyes especiales.

VI.3 RECURSOS NO RENOVABLES EN LA PROPIEDAD PRIVADA.

A diferencia del Sistema Jurídico Norte Americano, en nuestro sistema, el propietario de un predio, no es propietario así de los recursos no renovables que puedan existir en el subsuelo de su propiedad, sino que por disposición Constitucional, la administración de tales recursos están a cargo del estado, por lo que el particular en la relación subordinación que establece con el estado solo podría llegar a la explotación de algunos de estos recursos y que no este reservada su explotación al estado exclusivamente a través de una concesión que le confiriera el Gobierno Federal y en tales circunstancias debe comprenderse que el derecho de propiedad privada en México, no tiene los alcances que en otras legislaciones, siendo que a partir de la Constitución de 1917, se le da a la propiedad un carácter social en la que la Nación Mexicana es propietaria del suelo así como del subsuelo y de todo lo que se eleve sobre el y que la propiedad privada, se encuentra limitada, ya que es derivada de esa propiedad originariamente social, por lo que deberá cumplir los satisfactores de las necesidades del propietario y no al extremo de que el propietario de un predio pueda explotar recursos que no sean renovables en su beneficio particularmente por el simple hecho de que goza de un Título de Propiedad, y en perjuicio de la colectividad, en fin resulta de fundamental importancia el considerar que para el caso de los mantos de hidrocarburos, el Mexicano que llegara a tenerlo en el subsuelo de su propiedad, lejos de darle gusto deberá ser motivo de preocupación, ya que en tal sentido la Federación podrá expropiarle dicha propiedad mediante la indemnización señalada en el Artículo 27 Constitucional y bajo la motivación de la causa utilidad pública que en tal caso, sería la necesidad de explotación de dicho manto, sin que en dicha indemnización se considere lo relativo a una parte proporcional de las ganancias que generaran dichos recursos, ya que en tal sentido sería indemnizado exclusivamente por el valor del predio y de las fincas que sobre el estuviéran edificadas, bajo la consigna de que no es propietario mas que de eso exclusivamente.

VI.4 LOS TESOROS

En el Libro Segundo, Título Cuarto Capítulo Tercero del Código Civil para el Distrito Federal se encuentra regulado lo relativo a nuestro tema; ¿que es un tesoro? según el excelso Planiol nos dice: "Para que una cosa sea considerada como un tesoro, debe llenar las cuatro condiciones siguientes:

- 1) Ser mueble
- 2) Estar escondida
- 3) Ser distinta de la cosa que la contiene
- 4) No pertenecer actualmente a nadie.

Art.875 "Para los efectos de los artículo siguientes, se entiende por tesoro, el deposito oculto de dinero,alhajas u otros objetos preciosos cuya legitima procedencia se ignore.Nunca un tesoro se considera como fruto de una finca".

En cuanto a la definición adoptada por nuestro Código Civil podemos observar que cumple con la primera de las condiciones al referirse al dinero, alhajas ya que ambos objetos son muebles por su propia naturaleza, en cuanto a lo que hace a los objetos preciosos deberá ignorar su legitima procedencia; es decir que no exista propietario conocido o a quien se le pueda atribuir la propiedad ya que, en tal caso deberá acreditarla.

La segunda condición se cumple también en nuestro Código Civil, al señalar del deposito oculto; entendiendo como tal que la intención de quien lo oculta no es sino esa exclusivamente, y no aquellos hallazgos de joyas, códices, estelas, piedras preciosas que muchosextranjeros han hecho de nuestras culturas prehispánicas y en esa misma forma se han apropiado ilícitamente de esos objetos encontrados en el fondo de los Zenotes sagrados como es el caso de KHINHUILTIK, entre otros mas ocultos por la naturaleza y el tiempo como el caso de zona del Sureste de la República Mexicana, así pues, no debe mal interpretarse dicho acontecimiento, al referirnos a estos objetos independientemente que en realidad son verdaderas obras de arte y tesoros resultan ser Patrimonio Nacional.

Ser distinta a la cosa que la contiene, es decir deberá ser independiente, como es el ejemplo de un muro dentro del cual se encuentra un cofre con lingotes de oro lo que le continua a cada lado respectivamente sera partes del muro y así sucesivamente cuando el hallazgo se da en diferentes espacios como puede ser el piso,entresuelotc.

No pertenecer actualmente a nadie;es decir que se ignore su legitima procedencia, que nadie sepa del propietario ni las causas de su decisión.

Por disposición del Código Civil, al tesoro no se le considera fruto de la finca, por lo que el usufructuario no podrá reclamar el 50% que le corresponde al dueño de la finca, luego entonces correspondería a este último la reclamación del 50% de lo que habla el artículo 877 C.C.

Ahora bien, conforme a lo dispuesto al Artículo 876 del Código Civil en donde establece que el tesoro oculto pertenece al que lo descubre en sitio de su propiedad, adquiriendo el dueño del predio, en este caso, el dueño adquirirá la propiedad sobre el tesoro a través de la ocupación y no de la accesión, ya que el tesoro es un bien distinto del que lo contiene y no un accesorio de aquel bien que contiene un tesoro, sea mueble o inmueble; así mismo nos dice la Ley, cuando los objetos descubiertos fueran interesantes para las ciencias o para las artes, se aplicaran a la Nación, por su justo precio, el cual se distribuirá, según sea el caso, al propietario de la finca, el total cuando el sea el descubridor, y cuando no, le corresponderá exclusivamente la mitad del precio que la Nación tenga que pagar y la otra mitad deberá pagársele al descubridor.

También el Código Civil señala, que para el que descubra un tesoro en un suelo ajeno goce del derecho ya declarado, es necesario que el descubrimiento sea casual; debe de entenderse que el derecho que tiene el descubridor de un tesoro en predio ajeno, deberá estar acompañado por la circunstancia de la casualidad. Nos sigue diciendo la Ley reglamentaria que de propia autoridad nadie puede, en terreno o edificio ajeno, hacer excavaciones, oradación u obra alguna para buscar un tesoro; indiscutiblemente, se hace indispensable la autorización por el propietario del predio para que una persona lleve a cabo los mecanismos necesarios para el hallazgo de un tesoro, en cuanto se trate de predio ajeno, porque de lo contrario, señala el Artículo 882 de la Ley referida, el que sin consentimiento del dueño hiciere en terreno ajeno obras para descubrir un tesoro, esta obligado en todo caso a pagar los daños y perjuicios y, además, a costear la reposición de la cosa a su primer estado; perderá el derecho de inquilinato si lo tubiere en el fundo, aunque no este fenecido el termino del arrendamiento, cuando así lo pidiere el dueño. En tal caso, es razonable la sanción impuesta por el Legislador al Arrendatario, para que se abstenga de realizar deterioros dentro de una finca que no le es propia, al grado tal que se resuelve en una causal de rescisión de las relaciones contratadas; para el caso de que el tesoro se buscare con consentimiento del dueño del fundo, se observaran las estipulaciones que se hubieren hecho para la distribución; y si no las hubiere, los gastos y lo descubierto, se distribuirá por la mitad (Art. 883).

CONCLUSIONES

1. La existencia de la Propiedad Privada en México, es incuestionable, no obstante de la función social a la que atiende esta figura en el derecho positivo Mexicano,
2. Desde los orígenes de la propiedad privada, como derecho real existieron limitaciones a esta figura en pro del interés público y de los vecinos; por lo que el sentido absoluto reconocido por el derecho romano a la propiedad es relativo.
3. El sistema de tenencia de la tierra que predominó en los pueblos precolombinos tiene originariamente una función social, apoyada en la concepción Filosófica-Religiosa de la existencia y del papel del individuo dentro del marco social.
4. El sistema jurídico romano, por conducto del derecho español, introdujo la concepción individualista en la normatividad de la propiedad en el derecho positivo Mexicano.
5. El liberalismo del siglo XIX, y su aparato legislativo no logro la uniformidad, ni conceptual ni de aplicación de las normas reguladoras de la propiedad por los obstáculos ideosincrásicos que derivan de las grandes diferencias de pensamiento y costumbres de los distintos estratos sociales y los diversos regionalismos que existen en nuestro país.
6. El Artículo No. 27 Constitucional rescato la teoría de la función social de la propiedad a través de los ejemplos de aplicación en los pueblos precolombinos y el apoyo doctrinario de las teorías modernas.
7. El concepto moderno de la propiedad como función social encuentra obstáculos en su aplicación, por circunstancias sociológicas y políticas.
8. Es menester que ante las reformas surgidas en el Artículo No. 27 Constitucional se cree un organismo mediante el cual se procure la defensa del campesino.
9. Resulta de fundamental importancia la creación de un Código adjetivo en materia agraria.

B I B L I O G R A F I A .

1. Becerra Bautista José. "El Proceso Civil en México"
8va. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1980.
2. Becerra Bautista José. "Introducción al Estudio del
Derecho".
1ra. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1957.
3. Flores Gómez Fernando. "Nociones de Derecho Positivo
Mexicano".
11va. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1974.
4. Briseño Sierra Humberto. "El Juicio Ordinario Civil,
Doctrina Legislación y Jurisprudencia Mexicana".
1ra. Edición, Editorial Trillas, S.A. México, D.F. 1980.
5. Colín Sánchez Guillermo. "Procedimiento Registral de la
Propiedad".
1ra. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1972.
6. Castro V. Juventino. "Lecciones de Garantías y Amparo".
1ra. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1974.
7. De la Plaza Manuel. "Derecho Procesal Civil Español".
1ra. Edición, Editorial Revista de Derecho Privado.
Madrid 1980.
8. García Maynez Eduardo. "Introducción al Estudio del
Derecho".
35va. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1984.
9. De Pina Rafael. "Diccionario de Derecho".
11va. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1983.
10. De Ibarrola Antonio. "Cosas y Sucesiones".
3ra. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1972.
11. Pallares Eduardo. "Derecho Procesal Civil".
10ma. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1983.
12. Petit Eugene. "Tratado de Derecho Romano".
2da. Edición, Editorial Epoca, S.A. México, D.F. 1983.
13. Planíol Marcel and Report Georges. "Tratado Elemental de
Derecho Civil".
12va. Edición, Editorial Cajicas, S.A. Puebla, Mex. 1945.
14. Rojas Villegas Rafael. "Derecho Civil Mexicano III".
6ta. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1985.
15. Sánchez Medal Ramón. "De los Contratos Cíviles".
8va. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1986.

16. Tena Ramírez Felipe. "Derecho Constitucional Mexicano". 21ra. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1985
17. Treviño García Humberto. "Contratos Civiles y sus Generalidades". 2da. Edición, Editorial Front, S.A. Guadalajara, Mex. 1975
18. Villoro Toranzo Miguel. "Introducción al Estudio del Derecho". 3ra. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1978.

LEGISLACIONES CONSULTADAS

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Porrúa, S.A. 1990.
- Código Civil para el D. F. Editorial Porrúa, S.A. 1991.
- Código de Procedimientos Civiles para el D. F. Editorial Porrúa, S.A. 1991.
- Código Agrario de 1942 y sus reglamentos.
- Talleres Tipográficos de la H. Cámara de Diputados, México 1960.
- Ley de Amparo, Editorial Porrúa, S.A., 1990.
- Ley de Desarrollo Urbano del D.F. Editorial Porrúa, S.A. 1968
- Ley de la Reforma Agraria. Editorial Porrúa, S.A. 1990.
- Ley de Vivienda, Editorial Porrúa, S.A., 1968.
- Ley General de Asentamientos Humanos, Editorial Porrúa, S.A., 1968
- Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, Editorial Porrúa, S.A. 1990.