

598  
2e1.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

LAS LIMITACIONES AL EJERCICIO DEL DERECHO  
Y LA FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

GERARDO DEL OLMO ARAIZA



CIUDAD UNIVERSITARIA,

FEBRERO DE 1994

FALLA E. 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.

Mi agradecimiento por su colaboración

*A mis padres: Ubaldo Del olmo Flores  
y María Elena Araúza De Del Olmo,  
con mi agradecimiento eterno ya que  
con sus esfuerzos lograron lo que  
siempre anhelamos.*

*Con estimación y respeto a mi maestro,  
Lic. Ángel Guerrero Linares, que fue  
limando las asperezas de mis actas y  
completo el trabajo de los anteriores,  
muchas gracias por su enseñanza.*

*A mis hermanos: Manuel y Consuelo. A  
quienes les viviré agradecido por la  
gran ayuda desinteresada que me  
prestaron a través de mis estudios.*

*Con cariño a la memoria de mi abuelo  
el señor Félix Del olmo Martínez en  
quien encontré el apoyo necesario en  
los primeros pasos de mi vida y quien  
me oriento por la vida profesional.*

A mi Escuela Facultad de Derecho, con enorme respeto

A mi Universidad Nacional Autónoma de México.

A mis maestros.

A mi Jurado:  
Abogados y grandes catedráticos.  
ejemplo a seguir.

## INTRODUCCIÓN

Cumpliendo con un requisito indispensable para someter a la respetable consideración de los H miembros del jurado, los conocimientos adquiridos a través de los años como estudiante de Derecho, presento este trabajo, que si bien no agota el tema tratado, esta hecho con el más grande deseo de reunir las doctrinas y conocimientos de los jurisconsultos que han dejado una huella imborrable en la faz del Derecho.

Inicio el estudio de las Limitaciones al Ejercicio del Derecho , así como también el uso abusivo del mismo y las modalidades y limitaciones del Derecho de Propiedad en relación con la Función social que deben desempeñar estos conceptos, considerando la evolución que se ha tenido desde el Derecho Romano, hasta la presente época. No pretendo realizar algo original ni descubrir algo nuevo del punto en cuestión , sino solamente trato de esbozar en forma somera las transformaciones que ha sufrido el Derecho en los distintos tiempos, en diferentes lugares y las formas de garantizar el ejercicio de este sin propasarnos en el uso abusivo del mismo, así como la necesidad de protegerse de los riesgos y daños a las posesiones de inmuebles o derechos.

LAS LIMITACIONES AL EJERCICIO DEL DERECHO Y LA FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD.

I N D I C E

C A P I T U L O I

E L D E R E C H O

	Pág
I.- DEFINICION DEL DERECHO.....	5
II.- EL EJERCICIO DEL DERECHO.....	13
III.-LOS DERECHOS PERSONALES.....	20
IV.- LOS DERECHOS REALES.....	23
V.- LA INVIOLABILIDAD DEL DERECHO.....	28

C A P I T U L O I I

EL DERECHO DE PROPIEDAD COMO PRINCIPAL DERECHO EN FUNCIÓN SOCIAL.

I.- EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO.....	31
II.- EL DERECHO DE PROPIEDAD EN MEXICO, (antecedentes históricos, época Precortesiana y Colonial).....	39
III.-CONSTITUCIÓN DE 1917.....	53
IV.- ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.....	56
V.- DOTRINA MEXICANA SOBRE LOS DERECHOS REALES.....	63

### CAPITULO III

#### EL CONCEPTO DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y SUS LIMITACIONES EN EL DERECHO EXTRANJERO.

I.- ALEMANIA.....	72
II.- ARGENTINA.....	75
III.-ESPAÑA.....	77
IV.- FRANCIA.....	79
V.- ITALIA.....	82
VI.- RUSIA.....	85

### CAPITULO IV

#### LAS LIMITACIONES AL EJERCICIO DEL DERECHO Y LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD.

I.- LAS LIMITACIONES AL EJERCICIO DEL DERECHO EN NUESTRA LEGISLACION VIGENTE.....	88
II.- EL DERECHO DE VECINDAD.....	90
III.-BREVE ANALISIS DEL CONTRATO SOCIAL DE JUAN JACOBO ROUSSEAU.....	94
IV.- LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD.....	96
V.- EL USO ABUSIVO DEL DERECHO.....	99
VI.- JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA...	104
CONCLUSIONES.....	110
BIBLIOGRAFIA .....	112

## CAPITULO I

### EL DERECHO

I.- DEFINICIÓN DEL DERECHO

II.- EL EJERCICIO DEL DERECHO

III.- LOS DERECHOS PERSONALES

IV.- LOS DERECHOS REALES

V.- LA INVOLABILIDAD DEL DERECHO



## CAPITULO I

### EL DERECHO

I.- DEFINICIÓN DEL DERECHO

II.- EL EJERCICIO DEL DERECHO

III.- LOS DERECHOS PERSONALES

IV.- LOS DERECHOS REALES

V.- LA INVOLABILIDAD DEL DERECHO

## I.- DEFINICIÓN DEL DERECHO

EL hombre ser pensante por esencia, siempre se ha preocupado por saber qué son las cosas que lo rodean; siempre se a interesado por conocer la esencia de las cosas, es decir, siempre se a preocupado por definir las. "Definir" es poner límites a los conceptos y "concepto" es la expresión de la esencia, y puesto que "esencia" es lo que hace que cada una de las cosas sea lo que es y no otra distinta, el hombre al definir, lo que hace es anunciar la esencia de un ser lo más perfectamente delimitada, de tal manera que, al oír la definición, sepamos lo mayor posible, lo que es el ser que se está definiendo y , al mismo tiempo no haya opción de que lo confundamos con otro ser. La definición es la respuesta a la pregunta ¿que es esto?, y contestamos esta pregunta de la manera más exacta, valiéndonos del genero próximo y la diferencia específica, ya que creemos que éste es el método más idóneo para obtener una buena definición.

En el campo de la especulación filosófica, nos encontramos con la existencia de dos mundos: el mundo del ser y el mundo del deber ser.

El mundo del ser es el mundo de la realidad, de los fenómenos, de lo que acontece, de lo que pasa, el mundo del hombre ladrón, asesino, abigeo, o dicho en otras palabras, el mundo del ser es el mundo que contesta a estas preguntas, : ¿ Que es el mundo ?, ¿Que es el hombre?, relacionándolo directamente con el tema... ¿Que es el Derecho?.

Por otro lado, el mundo del deber ser es el mundo de lo ideal, de lo valioso, de los fines; el mundo del deber ser es el mundo en donde encontramos las respuestas a las preguntas; ¿Qué valor tiene el mundo?, ¿Qué fines tiene el hombre?, ¿Qué valor trata de realizar el Derecho?, "El mundo del deber ser es el mundo de: el hombre debe ser bueno; el hombre debe ser justo, el hombre debe tener como fin la perfección", etc. (1)

Hecha esta pequeña diferenciación del mundo del ser y del deber ser, quiero aclarar que vamos a tratar de definir el ser del derecho, en el mundo del ser; es decir, nuestra idea es definir el ser del Derecho, lo que es, lo que en realidad existe como Derecho, y no el deber ser del Derecho, o sea los fines o los valores que el Derecho pretende realizar, ya que consideramos eso corresponde a una filosofía del Derecho y no propiamente a una definición del Derecho. sin querer decir con esto, que renunciamos a una justificación o afán de conocer la finalidad del Derecho, sino completamente, establecer que corresponden a campos diferentes.

Si queremos dar una definición del ser del Derecho válida para todo sistema jurídico, la forma es el medio más adecuado para realizarla, puesto que por medio de la forma encontramos en el Derecho datos o elementos que acompañan siempre a la forma jurídica.

---

1.- Kelsen HANS, Los Problemas Capitales de la teoría del Derecho Político, desplegados por la Teoría de la Proporción Jurídica. Trd. Manuel G Morente. Madrid, 1932. Pág. . 33.

La forma es la base para una definición lo más generalizada posible del Derecho, ya que el contenido del mismo, va orientado hacia lo justo, varía de una época a otra, de un país a otro, según las necesidades, la historia, el medio ambiente, el grado de cultura, el concepto de justicia, etc. Así encontramos que lo que en una época o en un país es justo, en otra época o en otro país, es injusto; por lo que si queremos dar una definición del Derecho atendiendo al contenido, tendríamos que dar tantas definiciones de Derecho como conceptos de justicia pueda haber, en cambio con la forma encontraríamos definiciones más duraderas y generalizadas"(2).

Al hablar de Derecho nos encontramos con un fenómeno verdaderamente extraordinario, el de que todo un sistema que sirve para regular las relaciones sociales, como es el orden jurídico, carezca de una definición aceptada o válida para todos los teóricos del Derecho, no obstante que gran cantidad de pensadores sobre la materia dediquen su vida a estas investigaciones jurídicas. Debido a esto, nos encontramos con que cada autor, cada Escuela Jurista, cada fundador de un sistema, tiene su definición propia.

Sobre el derecho se han elaborado muchas definiciones y todas ellas con pretensión absoluta de validez. En el afán de formular una definición del Derecho, encontramos dos corrientes o tendencias que tratan de hacerlo desde dos ángulos muy desimiles; una que basa su definición en el fin que se pretende alcanzar con el Derecho, llamada Finalista o los Naturalista; y la otra, que fundamenta su definición en la estructura o armazón de la norma jurídica.

---

2 - KELSEN HANS, Ob. Cit, Pág. 57.

Kelsen nos dice que "El Derecho es el desarrollo armonioso de la personalidad humana". (3) y Leibniz que " El Derecho es un conjunto de normas cuyo fin es alcanzar el perfeccionamiento de la humanidad". (4) Estas dos definiciones de Derecho las analizaremos conjuntamente porque, a nuestro juicio merecen la misma crítica. Lo que estas dos definiciones anuncian es muy cierto, ya que el Derecho tiende al perfeccionamiento de la humanidad, este es un postulado que no admite discusión, más esta afirmación no nos da una pauta para diferenciar la norma jurídica de las demás normas (morales, sociales, religiosas), ya que cualquier norma, sin tener en cuenta la indole de la misma, tiende al perfeccionamiento, de la persona humana, pues toda norma postula un deber y ese deber es considerado como necesario para lograr el mencionado perfeccionamiento.

Kant nos define el Derecho de la siguiente manera "El Derecho es un conjunto de normas que conceden y limitan la libertad". (5) Creemos que esta definición adolece del mismo defecto que las dos anteriores, ya que si bien es cierto la norma jurídica limita o concede la libertad, esto tampoco nos da un criterio de diferenciación de la norma jurídica con las demás normas, puesto que todas las normas conceden o limitan la libertad.

La Escuela histórica, cuyos principales representantes, Pucha y Savigni, nos dan varias definiciones del Derecho, más todas ellas se pueden resumir en una sola que a continuación expondremos: "El Derecho es una manifestación espontánea de la conciencia popular". (6) .

---

-----

3 - KEISEN HANS, Ob. Cit, Pág. 35

4.- GOTTFRIED Leibniz, Tres Ensayos, Trd. Garcia Maynez, Centro de Estudios Filosóficos, México, Pág. 123

5.-KANT, Fundamentacion de la Metafisica de las Costumbres, Trd. Manuel G. Morente, Ed. Caple, Madrid Pág. 99

6 - NICOLAS COVIELLO, Doctrina General del Derecho Civil, Trd. Felipe de J Tena, Mexico, 1948, Pág. 422

Esta Escuela cree en la influencia única y decisiva de los medios nacionales de la creación del Derecho, pero deja sin explicar las importaciones legislativas que se han hecho en todos los pueblos y tampoco explica como día en día los pueblos más diversos van adoptando leyes comunes, sobretodo relacionadas con materias Mercantiles: además que definición del Derecho lo que hace la Escuela Histórica es explicarnos la creación y desarrollo del mismo, por lo que tampoco esta definición nos parece acertada.

Antonio Caso nos dice que "El Derecho es norma de moral social con sanción política". (7) y Walch nos define el Derecho como "formas enérgicas que revisten determinadas normas éticas". (8) En estas dos definiciones que nos dicen lo mismo con diferentes palabras, encontramos que la Moral y el Derecho se confunden, diferenciándolos nada más por las características de la sanción en el Derecho. Ya sea sanción política, como lo expresa Caso, o forma enérgica, como lo dice Walch. Por lo tanto diremos que no se podrá confundir el Derecho con la moral ya que cada una de estas dos clases de norma tienen sus características propias por lo que tampoco aceptamos estas dos definiciones de Derecho.

Consideramos que estas son las más importantes definiciones de esta Escuela y que las demás definiciones que pudiéramos encontrar orientadas en función de la libertad, de la voluntad, adolecen esencialmente de los mismos defectos y por lo tanto les corresponde la misma critica. Hasta aquí lo relativo a las Escuelas que defineri el Derecho por su contenido.

De la tendencia formalista han surgido multitudes de definiciones acerca del Derecho, de las cuales únicamente anotaremos las que estimemos de mayor trascendencia, y las cuales bastaran para ilustramos acerca de como define esta escuela el Derecho.

---

7 - ANTONIO CASO, El Concepto de la Historia Universal, Ed. Porrúa, México, 1953, Pág. 100.  
8 - KELSEN HANS, Ob. Cit. Pág. 55

Hegel, pensador Alemán, citado por Jellinek en su obra, Los Problemas Capitales del Derecho Político, dice "El Derecho es una limitación de la voluntad de los particulares por el imperio del Estado". (9) Como vemos en esta definición Hegel le da el timbre de lo Jurídico a todo lo que se nos a impuesto por el Imperio del Estado, es decir, para el basta conque la norma reúna los requisitos formales de valides (iniciativa, discusión, aprobación, promulgación y publicación), para que sea jurídica independientemente de lo absurdo del mandato o prohibición. Esta definición no nos párese completa ya que si es una verdad que el Derecho limita la voluntad de los particulares por el Imperio del Estado, no nos da una pauta para diferenciar el mandato jurídico del mandato arbitrario o despótico.

Hans Kelsen, brillante jurista Vienés, creador de la Teoría Pura del Derecho, nos dice que "El Derecho no es más que el enlace de dos juicios hipotéticos". (10) y nos lo define diciendo que "El Derecho es una norma heterónomica provista de sanción". (11) Analizando la primera de las afirmaciones de Kelsen, vemos que dicho enunciado es totalmente cierto , ya que la estructura de la norma jurídica siempre es esa: El enlace de dos juicios hipotéticos, Más esta afirmación también es incompleta, ya que aún siendo cierto que "si A es, debe ser B" y "si B no es, debe ser C", o dicho en otras palabras si se da una determinada hipótesis, debe darse una determinada consecuencia, y si no se da esa determinada consecuencia, debe darse una sanción, encontraremos que esta afirmación adoleca del mismo defecto de la definición que nos da Hegel.

Respecto a la definición que del Derecho hace Kelsen, tampoco estamos de acuerdo con ella, pues el concepto de heterónima no lo admitimos como elemento de definición --

9.- HEGEL, Citado por JELLINEK , En su Obra , La Declaration des Droits. Trd. Federis Georges. Fondo Hilario Medina, México 1958. Pág . 88

10.- HEGEL, Ob. Cit. 1958. Pág . 90

11.- KELSEN HANS, Ob. Cit. Pág. 58.

—del Derecho , ya que la heterónomía consiste, en pocas palabras, en que la norma no es impuesta desde afuera, la aceptemos o no . Más considero que en un Estado donde se practique la verdadera Democracia , es como realmente va a intervenir en la creación de la norma jurídica aquel a quien va a regir aquella, la heterónomía de la norma desaparece, puesto que el sujeto a quien va a regular dicha norma es el mismo.

Más aunque lo anterior careciera de validez por ser un tanto utópico en un Estado moderno, el concepto de heterónomía nos sirve de elemento de definición del Derecho porque las normas de etiqueta social o de urbanidad (convencionalismos sociales) son también heterónomas y para elaborar una aceptable definición del Derecho es necesario encontrar datos genéricos y exclusivos del mismo.

Después de haber realizado el anterior análisis acerca de las definiciones más importantes que se han elaborado sobre Derecho, tenemos ya una noción de los diferentes ángulos desde los cuales se han pretendido definir aquel, teniendo pretensiones cada una de las definiciones de ser la más adecuada para darnos a conocer la esencia del Derecho.

La definición de derecho que a continuación nos permitimos exponer, no es una definición para el Derecho Alemán, Francés o Mexicano, sino que pretendemos sea una definición del Derecho en general, del Derecho en sí, abarcando con esta definición todo el Derecho, ya sea el Nacional o el Extranjero, ya sea el derecho primitivo, y el presente o el futuro.



Trataremos de incluir en dicha definición los elementos esenciales del Derecho, es decir, datos genéricos del mismo, que nos permitan saber de una manera indubitable, cuando un sistema regulador de la conducta humana es jurídico, o dicho en otras palabras, nos permita reconocer cuando un conjunto de normas son jurídicas, si encontramos dichas características, será jurídico ese conjunto; si no lo encontramos, no será jurídico.

La definición del Derecho que nos parece lo más acertada posible es la siguiente: Consideramos que el derecho es un conjunto de normas bilaterales, coactives e inspiradas en un ideal de justicia.

## II.- EL EJERCICIO DEL DERECHO

Siendo el hombre un ser esencialmente sociable, no es posible imaginar siquiera su existencia fuera de la convivencia con sus semejantes, ya que la vida social, en última instancia, es un contacto constante con los demás individuos miembros de una sociedad, creando de esta manera, relaciones de naturaleza muy diversa. Pero para que la vida en común sea posible y pueda desarrollarse es condición indispensable que exista una regulación que encauce y dirija esa vida en común y que, así mismo, norme las relaciones sociales que se dan como producto de ese contacto constante y permanente; en otras palabras, es menester que exista un Derecho, concebido con las características que ya fueron apuntadas.

Lo primero que llama la atención cuando se estudia el ejercicio del Derecho es, contra lo que comúnmente pudiera pensarse, que los autores García Maynez, Del Vecchio, Radbruch, entre otros conceden una gran importancia a la función de certeza y seguridad. Esta función enfocada desde el ángulo de la estimativa jurídica ésta solo considerada como un valor de carácter secundario por sobre el cual se encuentran otros valores como el de justicia y utilidad común. Pero, si analizamos detenidamente la función de certeza y seguridad en la vida social, nos percataremos de su gran importancia, la cual corresponde en manera alguna a su colocación en la tabla axiológica de los valores, pero que, como dice: Recaséns Siches, "Si nos preguntamos ¿porqué y para que los hombres establecen el Derecho? Y si para ello tratamos de descubrir el sentido germinal-

—del surgimiento del Derecho, a fin de percatarnos de su esencia, caeremos en la cuenta de que la motivación radical que ha determinado el inicio del Derecho no deriva de las altas regiones de los valores éticos superiores, sino de un valor de rango inferior, a saber: el de seguridad en la vida social y agrega la pregunta de porqué y para qué hacen Derecho los hombres no la encontramos contestada en la estructura y la idea de Justicia, sino en un valor subordinado la seguridad, correspondiente a una parentoria necesidad humana"(12). Ahora bien, la función comentada se puede explicar de la siguiente manera. se afirma que el hombre primitivo seguramente se sentía aterrado ante el espectáculo de la naturaleza, es decir los escasos o nulos conocimientos que poseía no le alcanzaban para explicarse todos esos hechos o fenómenos que en forma constante e invariable se sucedían, y esto le obligaba a vivir en un estado de constante pánico y de experimentar la necesidad de dominar la naturaleza y de saber a qué atenerse respecto a ella. Pero este sentimiento de inseguridad no solo lo experimentaba el hombre frente al orden natural, sino que el mismo problema se da con respecto de los demás hombres que convivían con él; esta inseguridad se manifiesta en la incertidumbre de que no sabe la forma en que se comporten los demás hombres con él, lo que él puede hacer frente a ellos, y por otra parte, precisa saber no solo el hecho de saber a qué atenerse en caso de que tales supuestos ocurran, sino que esto ocurrirá en forma inexorable.

**12.- RECASENS SICHES, Estudios de Filosofía del Derecho, Ed, Cajica, México, 1970, Pág. 128.**

Este interesante proceso social de formación y desenvolvimiento del Derecho se puede explicar teniendo siempre presente los aspectos señalados: el hecho de que el hombre al crear el Derecho pretende dar cierta certeza y seguridad a determinadas relaciones sociales, y las circunstancias de que no obstante la función estabilizadora que el orden jurídico establece, no puede por otra parte abstraerse a las necesidades de cambio, suscitadas por el cambio social, por el nacimiento de nuevas necesidades sociales y por la aparición de nuevas circunstancias.

La resolución de conflictos de interés por medio de normas de imposición inexorable, es otra de las dimensiones funcionales y de ejercicio que todo Derecho tiene por esencia. Se debe entender por "interés", para las finalidades de nuestro estudio "La demanda o deseo que los seres humanos tratan de satisfacer, bien individualmente o bien a través de los grupos y asociaciones, en su relación con los demás". (13) Esta función se puede explicar precisando que como no es posible la satisfacción de todos los intereses de los seres humanos, en virtud de ello se da o surge la competencia entre los hombres y ésta con poca frecuencia da origen a conflictos.

Según el maestro Recaséns diremos que existen dos tipos de procedimientos para zanjar o disminuir los conflictos de intereses: "La fuerza (en el que triunfa el más fuerte bien por su vigor muscular, bien por las armas o bien por la astucia que posee) y la regulación objetiva (este procedimiento tiene dos características principales: no deriva de ninguna de las partes en conflicto, y es impuesta a las mismas por igual), la cual será obedecida por los mismos contendientes o antagonistas". (13 bis) .

---

13.- RECASENS, Ob. Cit, Pág. 226.

13 bis.- Confron, RECASENS, Ob. Cit, Pág. 226-227.

Resulta pues obvio que las normas jurídicas de carácter positivo representan y pertenecen al segundo de los procedimientos apuntados, o sea aquél que se impone por igual a las partes en oposición, con la finalidad de que no sea la fuerza la que decida tales conflictos. Ahora bien, y siguiendo en lo fundamental, como ya dijimos, la clasificación elaborada por Recaséns Siches, veremos la forma como opera el derecho positivo, en relación de tales conflictos.

Primero: clasifica los intereses opuestos en dos categorías: " 1) los intereses que merecen protección, y 2) los que no merecen protección.

Segundo: Establese una gerarquización o tabla jerárquica en la que se fija o determina, respecto de la primera categoría, cuales de ellos tienen más prioridad o preferencia sobre los otros intereses y establece, así mismo, los esquemas de posible armonización o compromiso entre intereses parcialmente opuestos.

Tercero: Establese y estructura una serie de organismos o funcionarios con el objeto de:

- a) Declarar las normas que sirven como criterio para resolver los conflictos de intereses (poder legislativo, poder reglamentario);
- b) Desenvolver y ejecutar las normas ( poder ejecutivo y administrativo);
- c) Dictar normas individualizadas sentencias y resoluciones en las que se apliquen las reglas generales ( poder jurisdiccional) " (14)

El maestro Recaséns afirma "Que en la relación y el modo de cumplimiento de las tareas apuntadas, están influidos y operan muchos y varios factores sociales de tal forma---

— que los conflictos de intereses y las soluciones que se den a estos, dependen en gran parte de las situaciones sociales en que tales antagonismos o conflictos surgen; dependen, también de las necesidades o deseos que las gentes sientan; dependen de la mayor o menor abundancia de los medios naturales o técnicos para la satisfacción de esos deseos o necesidades; dependen de las creencias o convicciones que tengan sobre tales creencias; dependen, asimismo, de la intensidad mayor o menor con que las gentes anhelan un progreso, o de la fuerza mayor o menor con que se sientan adheridos a los modos del pasado, etc, etc. En suma las pautas que se establecen para la resolución de los conflictos de intereses dependerá de una muy variada multitud de factores sociales, entre los cuales hay factores económicos, hay factores de situación de dinamismo colectivo, y hay factores políticos". (14 bis)

De todos los factores apuntados se distinguen especialmente dos tipos: aquéllos que son suscitados por los problemas que nacen de determinadas realidades sociales concretas, tal y como ellos son en un momento determinado; y aquéllos factores que consisten en fuerzas dinámicas propulsoras de cambios sociales, por ejemplo: ideales, aspiraciones, tendencias, etc.

Ahora bien, dice el maestro Español tantas veces citado, que "Nunca llega a determinarse la tarea del orden jurídico consistente en el reconocimiento, la protección y delimitación de los intereses reconocidos; esto explica en razón de que los grupos sociales ejercen atreves de numerosos medios, una presión constante para los intereses que aún no han sido reconocidos se les de el reconocimiento correspondiente y que no había podido obtener". (15).

---

14 bis, RECASÉNS, Ob. Cit. Pág. 230.

15.- Confr. RECASÉNS, Ob. Cit. Pág. 232.

Por otra parte, sucede con rara frecuencia que los órganos del Derecho (legislador, gobierno, jueces) se hallan en pugna o en conflicto entre fuerzas sociales lo que según ellos llaman orden social, por una parte, y por la otra las fuerzas sociales que pugnan por establecer un orden social, nuevo más de acuerdo con las necesidades del presente y con tareas a cumplir en el próximo futuro, más de acuerdo con las exigencias de la justicia.

Cabe observar también que el Derecho no trata de resolver o zanjar los conflictos de intereses de un modo teórico sino de una manera práctica, eficaz, de forma tal que la solución de tales conflictos sea cumplida u observada.

Ahora bien, no obstante que el Derecho es dictado y aplicado por el Estado, ello no significa que las normas jurídicas o contenido del Derecho sean siempre elaborados por el Estado, pues los mismos no solo pueden ser elaborados por los Órganos del Estado (legislador, gobierno, jueces) sino también por la sociedad --normas consuetudinarias--, por los particulares --normas contractuales-- y por los entes morales o colectivos --estatutos-- pues todos los ordenamientos apuntados son aceptados y a veces reconocidos por el Estado o por sus órganos.

Creemos conveniente recordar que la causa final como dice el maestro Ignacio Burgoa, que el orden jurídico en una sociedad, estriba en regular las muy variadas y complejas relaciones se dan o entablan en el seno de la convivencia humana. Como es obvio, dicha regulación se establece imperativamente de tal manera que las normas de conducta que la forman, rigen o se imponen aún contra la voluntad de los destinatarios a los cuales se aplica. Pero la capacidad reguladora o normativa del Derecho no es absoluta, puesto que el orden jurídico no está exento, de manera alguna, de limitaciones o barreras las cuales no pueden sobre pasar. Por otra parte, y como es de explorado Derecho, también la ley debe reconocer y respetar una esfera mínima de la actividad individual.

\_\_\_\_\_ Ahora bien, de lo anteriormente transcrito y dicho se puede colegir que el Derecho no esta exento de limitaciones o de barreras al consignar reglas de conducta humana, parece obvio y evidentemente lógico que el poder político, creación misma del Derecho, en ultima instancia , también lo esté, puesto que cualquiera que sea el régimen político- jurídico que exista en una sociedad determinada, siempre deberá reconocer un mínimo a los integrantes de la sociedad.



### III - LOS DERECHOS PERSONALES

La diferencia de los derechos reales y de los derechos personales, es uno de los conceptos esenciales del Derecho

La familia de los derechos reales tiene como tipo el Derecho de Propiedad. La de los derechos personales, el préstamo de dinero. Estos dos ejemplos son clásicos y la diferencia entre ambos es tan notable, que todo el mundo con facilidad le puede apreciar, y es así fácil referirse a dichos dos ejemplos en el curso del estudio.

Comenzaremos por exponer la explicación clásica del problema, para adentrarnos después al estudio de las nuevas teorías.

Comienza Planiol por decirnos " Que la obligación es una relación jurídica entre dos personas en virtud de la cual una de ellas llamada acreedor tiene el Derecho de exigir de otra llamada deudor, cierta prestación". (16)

Recordamos la definición contenida en la Instituta de Justiniano: *Obligatio est iuris vinculum, quo necessitate adstringimur alicuius solvendae rei secundum, nostrae civitatis iura.* La obligación es el vínculo de Derecho, por el que somos constreñidos por las necesidades de pagar alguna cosa, según las leyes de nuestra ciudad. La relación así entendida, se llama crédito desde el punto de vista activo; y deuda desde el punto de vista pasivo; y en estas condiciones figura en cada uno de los patrimonios, el del acreedor y el del deudor.

---

16 - PLANIOL MARCEL, Tratado Elemental del Derecho Civil, Traducción de la 12a. Edición Francesa, por. José Ma. Cajica, Puebla, México, pag. 17 1965.

Llámesse objeto de la obligación, la presentación que el acreedor tiene Derecho de exigir, es casi siempre un hecho positivo o presentación; algunas veces es un hecho negativo o abstención- no hacer. Una persona puede obligarse a no abrir un establecimiento de joyería en determinada calle de la ciudad, para no entorpecer el comercio de algún competidor.

El Derecho de crédito se llama a veces Derecho personal, idea que nos viene del Derecho Romano, donde se denomina Actio in personam, la acción por la cual el acreedor hace valer su Derecho. Posteriormente se encontró que la palabras Derecho Personal forman felizmente la antítesis del Derecho Real.

Debe sin embargo, tenerse cuidado de aplicar correctamente las palabras Derecho Personal, pues estas tienen algunas veces otras acepciones. 1).-Se aplican a aquellos derechos que el autor de la herencia no puede transmitir a sus herederos, como el Derecho de Usufructo; 2).- A derechos in embargables, como los que constituyen el patrimonio de familia; 3).- A los derechos que los acreedores no pueden ejercitar a nombre de su deudor; 4).- A aquellos que como el uso y la habitación no pueden enajenarse, ni gravarse, ni arrendarse, etc.

En conclusión diremos que el Derecho Personal se manifiesta en relación jurídica en la que interactúan tres términos, uno el sujeto activo de la relación, a quien suele llamarse, acreedor (creditor); otro el sujeto pasivo de la misma, el obligado a quien se denomina deudor (debitor); y el objeto de la obligación, ya en un hecho positivo, ya en la prestación de una cosa, o en una abstención.

Por lo tanto la definición con la que nosotros estamos de acuerdo es la que el maestro García Maynez expresa en su libro de Introducción al Estudio del Derecho, y que dice "Derecho personal o de crédito, es la facultad que una persona, llamada acreedor, tiene de exigir de otra llamada deudor, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa".(17)

---

17.- GARCÍA MAYNEZ EDUARDO, Introducción al Estudio del Derecho, Ed, Porrúa, México, 1984, Pág. 214.

#### IV.- LOS DERECHOS REALES.

Nos dice Luis Riga en su obra El Derecho Real, que: " La exposición sistemática del Derecho Civil puede reducirse a dos teorías fundamentales; la del Derecho de Familia, con la cual se relaciona naturalmente, como uno de sus aspectos particulares, la del Derecho de Sucesión y la del Derecho Patrimonial. La teoría del patrimonio comprende el estudio de los derechos reales y de las obligaciones que consideradas como los derechos reales del lado activo, toman el nombre de derechos de crédito o derechos obligaciones". (18)

Esta distinción entre los derechos reales y los derechos de obligación o de crédito es de una importancia capital desde los puntos de vista práctico y técnico. Desde el punto de vista científico no le han faltado elogios . En su gran mayoría los civilistas franceses la declaran intangible, innata, necesaria, simultánea de la razón humana, evidente como un postulado de la lógica.

Pero esta opinión, sobre el alcance filosófico y científico de la distinción, es desde algún tiempo, seriamente combatida por lo que se han originado tres teorías: la primera que considera que hay una distinción entre ambos derechos; la segunda que postula la identidad de los mismos y la tercera de carácter ecléctico.

A).- Dentro de la corriente que considera que hay una distinción entre ambos derechos encontramos la escuela de la exégesis en Francia y la teoría económica de Bonnacése.

---

18.- RIGAN LUIS, El Derecho Real, Editorial Rus, México, 1928, Pág. 11.

a).- Los autores Aubry y Rau, Baudry Lacantinerie. exponentes de la escuela clásica, son los principales defensores de la corriente que postula la distinción entre los derechos reales y personales y definen el Derecho real cuando una cosa se encuentra sometida completa o parcialmente al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata, que se puede oponer a cualquier persona.

El maestro Rojina Villegas, al desmembrar esta definición nos dice que son elementos del Derecho real:

" 1.- La existencia del poder jurídico.

2.- La forma de ejercicio de éste poder en una relación directa e inmediata entre el titular y la cosa.

3.- La naturaleza económica del poder jurídico que permite un aprovechamiento total o parcial de la misma

4.- La oportunidad respecto de terceros para que el Derecho se caracterice como absoluto, valedero erga omnes". (19)

Cuando la escuela de la exégesis trata de los derechos personales nos dice que el Derecho personal o de crédito se define como una relación jurídica que otorga al acreedor la facultad de exigir del deudor una prestación o una abstención de carácter patrimonial o moral.

Vuelve el maestro Rojina Villegas a hacer un análisis y encontramos que son elementos del Derecho personal, los siguientes:

1.- " Una relación jurídica entre sujeto activo y sujeto pasivo.

---

19.- ROJINA VILLEGAS. Derecho Civil Mexicano, Tomo III. Antigua Librería Robledo. 1955, Pág. 36.

2.- La facultad que nace de la relación jurídica en favor del acreedor para exigir cierta conducta del deudor.

3.- El objeto de ésta relación jurídica que consiste en una prestación o abstención de carácter patrimonial o simplemente moral".(20)

Según el análisis anterior, la escuela clásica funda su principio de separación irreductible de los derechos personales en los siguientes términos:

10.- " En tanto que el Derecho real es un poder jurídico que se ejerce de la persona a la cosa, implicando un señorío o dominio del titular para aprovechar una cosa a efecto de satisfacer sus necesidades; el Derecho personal es una simple facultad de obtener o de exigir; facultad que supone una relación entre sujeto activo y pasivo no ejerciendo el acreedor un señorío o poder sobre la persona del deudor, limitándose, a exigir un acto de conducta.

20.- El Derecho real tiene por objeto un bien, ya que como señala Aubry y Rau el Derecho real es un poder jurídico que en forma directa e inmediata ejerce el titular sobre la cosa; en cambio en el Derecho personal su objeto es una prestación o una abstención del deudor.

30.- El Derecho real es oponible a terceros, es un Derecho absoluto oponible a todo el mundo; por el contrario el Derecho personal existe en contra de una sola persona o de varias, pero estas están limitativamente determinadas, por lo que es un Derecho relativo.

40.- En tanto que el derecho real siempre se refiere a una cosa individualizada, el Derecho personal puede recaer o referirse a una cosa no determinada ". (21)

---

20.- PLANIOL, Ob. Cit. Pág. 17.

21.- PLANIOL MARCELO, Ob. Cit. Pág. 25.

Por ultimo diremos: que el titular de un Derecho real tiene las ventajas de un Derecho de preferencia y de una acción de persecución. La preferencia en el Derecho real se rige por el principio de que, el que es primero en tiempo es primero en Derecho, dentro de la misma categoría de los derechos reales.

Por lo anterior, Planiol llega a la conclusión de que no siendo exclusivo de los derechos reales la presencia de un sujeto pasivo universal con la obligación general, al respecto no es razonable tratar de caracterizar a dichos derechos con estas notas que también se dan en otros derechos no precisamente reales. Por lo que Planiol recurre al análisis de los aspectos internos y externos de estos derecho para cimentar esta doctrina. Al referirse al aspecto interno admite las conclusiones de la escuela personalista al definir a los derechos reales como: poderes jurídicos que en forma directa o inmediata ejerce una persona sobre bienes determinado, para su aprovechamiento económico, total o parcial, revelando este concepto la verdadera naturaleza intrínseca de los derechos reales caracterizándolos en sentido positivo, o sea atendiendo a la clase de poder jurídico que ejerce el titular, a efecto de poder diferenciar dicho poder de aquellos otros que se ejercen en los demás derechos subjetivos, públicos o privados, patrimoniales o no patrimoniales.

" En cuanto al aspecto externo de los derechos reales Rojina Villegas dice que la doctrina ecléctica consideraba que la caracterización clásica resulta insuficiente dado que omite determinar la naturaleza de la relación jurídica que necesariamente existe en todos los derechos reales, entre un sujeto activo y un sujeto pasivo, reconociendo la existencia de un sujeto pasivo indeterminado, al cual es oponible el derecho real por virtud de una relación jurídica que se crea entre el titular y todo el mundo, como sujeto pasivo universal ". (22)

---

22.- ROJINA VILLEGAS. Ob. Cit. Pág. 59.

Podemos considerar en principio que toda facultad jurídica en su manifestación normativa pura, presenta dos manifestaciones fundamentales: a) Como facultad de interferir en la conducta o esfera jurídica ajena, por virtud de una expresa autorización normativa, y b) como facultad para impedir que otro interfiera en la conducta o esfera jurídica propia, si no existe dicha autorización.

Pues bien la doctrina ecléctica, considera que la verdadera esencia del Derecho real consiste, al igual que lo acepta la escuela clásica, en el poder económico de aprovechamiento total o parcial, siendo esto erróneo ya que el dato económico no puede caracterizarlo, ya que vasta la posibilidad de que el mismo pueda realizarse, por lo que solo constituirá la esencia del Derecho real la posibilidad jurídica que se presenta como consecuencia del conjunto de facultades que integran la estructura positiva de esos derechos.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto , siendo los derechos reales facultades jurídicas de carácter absoluto o sea oponibles erga omnes forzosamente se tienen que manifestar en su forma positiva y negativa, o sea como facultad de interferir en la esfera del sujeto pasivo universal a efecto de restringir su conducta y como posibilidad normativa de impedir a los terceros indeterminados que forman ese sujeto universal, que interfieran en la esfera jurídica que constituye el Derecho real.



## v - LA INVIOLABILIDAD DEL DERECHO.

Ya que el hombre es un ente social producto de la convivencia humana se hace necesario que la actividad de cada uno se limite y así no lesionar con tal ejercicio la convivencia y no destruya el orden establecido, para que esto se lleve acabo él mismo establece normas a seguir, de observancia obligatorias algunas, y entonces, para garantizar dichas normas (Derecho) el mismo crea una autoridad con el poder superior a la voluntad del individuo. con un atributo que se le llama de soberanía el cual supedita todo lo que en ella existe y subordina todos los demás poderes, y se dice entonces que esta soberanía radica política y jurídicamente en el Estado, que es la autoridad creada por el mismo Derecho, y que real y socialmente la soberanía radica en el pueblo, en el conjunto de individuos que la fundamentan . Pero además la soberanía posee caracteres de autonomía e independencia autolimitandoce ella misma, con ello, con ello, implica la negación de la arbitrariedad en un orden de Derecho. De aquí que la barrera a la actuación del gabinete lo es el documento donde encontramos enunciados los derechos públicos individuales o garantías del gobernado: La Constitución.

" Fix Zamudio, citado por Ignacio Burgoa, dice que solo puede estimarse como verdaderas garantías de inviolabilidad los medios jurídicos de hacer efectivos los mandatos constitucionales. Para él existen dos especies de garantías: Las fundamentales o los primeros veintinueve artículos de la Constitución, y las garantías mismas de la Constitución mismos que son los procesos establecidos por los artículos 103 y 105 que hablan de los conflictos entre los Estados y la federación o entre Estados, y el artículo 111 de la responsabilidad de los funcionarios". (23)

---

--- 23.- FIX ZAMUDIO, Citado por IGNACIO BURGOA, Las Garantías Individuales, Ed. Porrúa, México, 1973. Pág. 159.

Por lo tanto no hay que olvidar el hecho de que el ordenamiento jurídico de cada nación garantice y proteja a determinados derechos fundamentales, sin embargo no quiere decir que el derecho del individuo debe prevalecer siempre en todo caso sobre el interés social.

Por que no hay duda de que la justicia, la libertad. La palabra, la paz social descansan sobre el principio del respeto debido ala inviolabilidad de las normas que constituyen, digámoslo así, el patrimonio de la integridad de todas y cada una de las personas.

## CAPITULO II

### EL DERECHO DE PROPIEDAD COMO PRINCIPAL DERECHO EN FUNCIÓN SOCIAL.

- I.- EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO.
  
- II.- EL DERECHO DE PROPIEDAD EN MÉXICO, (antecedentes históricos,  
época precortesiana y colonial)
  
- III.- CONSTITUCIÓN DE 1917
  
- IV.- ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL
  
- V.- DOCTRINA MEXICANA SOBRE LOS DERECHOS REALES

## I.- EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO.

En el Derecho Romano "Los romanos reconocen en su derecho civil a la propiedad como el derecho real más completo. Pero no lo definen; para ellos el derecho de propiedad fue el derecho real por excelencia, pues por su sencillez y extensión, sólo se dice que es el más completo que se puede tener sobre una cosa corporal" (1). Para los juristas romanos, tener la propiedad de una cosa es tener la cosa misma.

En el estudio de los beneficios que la propiedad otorga a su titular, los autores antiguos los resumen; "Al uso o ius utendi o usus, el derecho de servirse de la cosa; el fruto o ius fruendi o fructus, derecho a percibir los frutos o productos; y el abuso o ius abutendi o abusus, que es el derecho de disposición más completo, pues por él, el propietario puede consumir el objeto o enajenarlo" (2). El propietario investido de semejantes facultades tiene sobre su cosa un poder absoluto, y así se señalan tres características al Derecho de propiedad: ABSOLUTO, EXCLUSIVO Y PERPETUO.

Absoluto era el derecho que tenía el propietario sobre la cosa, ya que era limitado, porque ninguno puede restringirle su ejercicio, pudiendo hacer con la cosa ---

- 
- 1.- PETIT EUGENE, Tratado Elemental del Derecho Romano, Tr, Fernández Gonzalez José, Ed, Nacional, México, 1969, Pág. 32.
  - 2.- SOTO ALVAREZ, CLEMENTE Introducción al Estudio del Derecho, Ed, Limusa, México, 1974, Pág. 72.

—lo que quisiera, aunque la ley podía imponerle ciertas restricciones y aunque los romanos no conocieron la expropiación pública, se encuentran casos en que el particular era expropiado por interés general, y como ejemplo de ello, había la reparación o arreglo de los acueductos de Roma, para el establecimiento de una vía pública.

Exclusivo, porque sólo el propietario puede beneficiarse de las ventajas que le confieren su derecho; sólo el propietario podía ejercer actos de dominio sobre la cosa. Las servidumbres de paso o las de acueducto sólo podía constituirse contando con la voluntad del propietario gravado; en el antiguo derecho romano no existían las servidumbres legales.

Perpetuo, consistencia característica en que la propiedad no puede ser quitada a su titular más que por un acto de voluntad o por destrucción de la cosa.

Los romanos sólo admiten una clase de propiedad. "El dominium ex iure quiritium que se adquiriera por modos determinados" (3). la cual está regulada por el derecho civil, y cuya característica ésta, es la de ser derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, para usar disfrutar y disponer de una cosa, elementos de los cuales ya se ha hablado, los que constituyen la propiedad perfecta.

"Existía también un tipo de propiedad, la bonitaria, que no era regulada por el derecho civil, sino que pertenecía al derecho peregrino, y era considerada como un tipo de propiedad imperfecta, aunque a diferencia del ius quiritium que-----

---

3.- PETIT, EUGENE, Ob, Cit, Pág. 231.

....constaba de los tres elementos característicos, la propiedad bonitaria tan sólo tenía como elementos al ius fruendi y al ius utendi, y según el derecho natural, quien tuviera la cosa in bonis, era propietario, mientras que el enajenador conserva el nombre de propietario quiritario, pudiendo también decirse que aquél que poseía una propiedad dividida es decir, que reunía la propiedad bonitaria y la propiedad quiritaria, tenía el dominio y el pleno derecho sobre ella." (4) En las primitivas sociedades Romanas, la propiedad inmueble atraviesa en forma general, tres facetas: La Comunidad Agraria, cuando el terreno pertenece en colectividad a todos los miembros de una tribu gens; La Propiedad Familiar, cuando cada familia llega a ser única propietaria de una cierta extensión de tierra que se transmite de varón en varón a los descendientes del jefe de familia; y La Propiedad Individual, cuando el terreno pertenece a cada ciudadano que puede disponer a su antojo de la tierra que es propiedad exclusiva.

De la dificultad que resulta para determinar el régimen de propiedad en que vivieron los primeros romanos, parece según documentos, que la propiedad individual sobre inmuebles se constituyó pronto; el ager romanus o territorio de Roma, perteneció primero al pueblo, y después por concesión del Estado se formó la propiedad privada, ya que Rómulo, según Dionisio de Halicarnaso y Varrón, dividió el territorio de Roma en treinta curias, y después, bajo Numa, en virtud de nuevo reparto, se concedió a cada jefe de familia un lote o heredium, para establecer una casa habitación y jardín.

---

4.- PETTIT, EUGENE, Ob, Cit, Pág. 232.

Por las conquistas de Roma en Italia, se aplicó a los territorios de las poblaciones vencidas el principio, según el cual pasaban a ser propiedad del Estado Romano o *ager publicus* y según la naturaleza de las tierras se hizo un empleo diferente, aumentando la propiedad privada o *ager privatum*, distinguiendo en tierras cultivadas e incultas. Las primeras se enajenaron en beneficio de los particulares por un modo que se llamó *viridatus ager*, después por el *agri quaestorri*, más tarde por el *agri assignati*. Lotes que se delimitaron por el agrimensores, en base a un plan o forma constituyendo el *agri limitati* y las parcelas y lotes dejados fuera de éste continuaban perteneciendo al *ager publicus*. El ocupante no tenía la propiedad, pero sí la posesión de donde viene el nombre de posesiones, transmitiéndose hereditariamente y disfrutando el poseedor del *ager publicus*, de derechos análogos a los del propietario.

El problema de la propiedad arrastra frecuentemente una sobrecarga afectiva, y por ello se le incluye a menudo en la esfera de las ideologías políticas. Pues estas apelan normalmente a la historia cuando quieren probar que su punto de vista es el único verdadero. La hipótesis del materialismo histórico supone que la humanidad sólo conocía originariamente la propiedad colectiva, y sólo subsiguientemente, a través de la enajenación, conoció la propiedad privada. Es preciso que la humanidad vuelva al primer estadio de propiedad comunitaria, pero conservando los valores alcanzados en los estadios intermedios. La concepción individualista del hombre y de la sociedad da por supuesto que la propiedad individual es tan vieja como la humanidad misma, y por ello expresa una exigencia propia de la inmutable naturaleza humana.

\_\_\_\_\_ El fenómeno de la propiedad debe entenderse siempre a la luz del cuadro cultural de su tiempo. Afirmar que los Romanos conocían un sistema exclusivo y absoluto de propiedad privada; que los germanos por el contrario, conferían a la propiedad un carácter exclusivamente social, significa no tener en cuenta para nada las estructuras sociales efectivas de los países romanos y germánicos de aquel tiempo. Tales puntos de vista están demasiado enraizados en los constantes político-ideológicos del siglo XX. El actual concepto de propiedad jurídicamente privada o el concepto de propiedad pública del Estado como persona jurídica no se daban en los tiempos en que el individuo aún no se había emancipado de los primitivos lazos sociales, y la idea del Estado como Sociedad con un objetivo político propio pertenecían todavía al futuro.

Los romanos, por consiguiente, no conocieron en un principio un derecho absoluto y exclusivo de propiedad privada. Este derecho exclusivo de propiedad no solamente no se adaptaba al marco de la comunidad familiar, sino que tampoco encajaba en el sistema económico romano. Incluso después de la constitución de los Grcos, la actividad económica de la familia se basó más que en la tierra familiar, en la tierra pública sobre la cual las familias individuales no podían tener un derecho de propiedad absoluto, sino solamente un derecho de propiedad dependiente o relativo (posesivo). El *ager familiaris* tenía solamente un ámbito limitado y había que considerarlo estrechamente relacionado con la familia como comunidad de vida.

"Solo en tiempos de la república comenzó a decaer la estructura familiar primitiva e indiferencia, y surgió una esfera de derecho individual. El carácter del dominio evolucionó hacia unas convenciones basadas en la propiedad -----



---jurídica por parte de los sujetos de derecho. Estos contratos eran bases de las obligaciones. Pero estas nuevas formas de propiedad real no implicaban en modo alguno el poder exclusivo y absoluto del dominium originario. El derecho romano imponía varias restricciones a los propietarios individuales. Individualmente el derecho de propiedad bonitaria se aprovechaba aún de modo indirecto, de la inmunidad política de la comunidad familiar, aún cuando esta inmunidad comenzaba a disminuir. Los derechos de poseerlo sobre las tierras públicas, que constituían el dominio del estado evolucionaron solamente a partir del siglo II después de Cristo hacia el dominio de propiedad real. El derecho de propiedad sobre estos dominios estaba limitado por toda la clase de derechos de terceros y también por el derecho público. Junto a esto surgieron toda clase de instituciones de propiedad en forma de feudos y "onfiteusis" (5).

"Con la decadencia de la estructura familiar, el individuo se convirtió en tiempos del imperio bizantino en una víctima del absolutismo religioso del estado. El derecho de propiedad privado decayó considerablemente y resurgió el antiguo dominium, si bien con la particularidad de que ahora el emperador bizantino y sus funcionarios se atribuían un poder absoluto y exclusivo sobre sus súbditos y sus propiedades. Con el tiempo, el imperio de occidente resultó incapaz de afirmar la autoridad estatal frente a la presión invasora de los germanos, y así aparece el antiguo modelo del dominium propio de las primitivas agrupaciones privadas especialmente en Galia. Entonces no eran ya los pater familias sino-----

---

5.- PETIT, EUGENE, Ob, Cit, Pág. 234.

--los terratenientes poderosos los que ejercían un poder exclusivo sobre los dominios y sus moradores".(6) Si echamos una ojeada al derecho de propiedad romano, observaremos en él una serie de diferencias esenciales respecto al derecho de propiedad absoluto e inviolable establecido después con la Revolución Francesa. Solamente al final de su evolución (muerte de Justiniano) conoció el Derecho romano un sistema variado de instituciones de propiedad. El Code Civil hubiera podido escoger otros muchos aspectos distintos de derecho romano y establecer sobre ellos un sistema de propiedad completamente distinto al que en realidad elaboró al poner el centro de gravedad al dominium. Por lo demás, este derecho de dominium no tenía una significación tan importante como la que le asigna el individualismo de la edad moderna. aunque en el período clásico y post-clásico el indiferenciado dominio original vinculado a la antigua estructura familiar evolucionó hacia un derecho de propiedad real, dicho derecho se reconocía solamente a los ciudadanos romanos. Por otra parte, sólo se consideraba objeto de ese dominio una parte limitada del territorio romano. La facultad de disposición individual era regulada por disposiciones gubernamentales y por la tradición familiar. Sin embargo aún no existía una auténtica libertad civil.

En la alta edad media la tierra y sus habitantes constituían una unidad. Esto no significa que los habitantes del feudo fueran considerados como un objeto material. En parte por influjo del cristianismo, el régimen feudal conoció una relación de autoridad tipo personal que se basaba en el juramento de fidelidad. La propiedad territorial se limitaba a acentuar esta -----

---

6.- PETIT, EUGENE, Ob. Cit., Pág. 235.

-autoridad sobre los siervos. De este modo, incluso los monasterios poseían entonces fincas señoriales con diferentes siervos y ejercían un verdadero dominio sobre la tierra y sus habitantes. Mas tarde sin embargo la relación personal del vasallaje adquirió un carácter cada vez más real (objetivo). Todo esto muestra que la edad media germánica conocía tampoco un derecho de propiedad socialista como la antigüedad romana un derecho individualista.

## II.- EL DERECHO DE PROPIEDAD EN MÉXICO, (antecedentes históricos, época precortesiana y colonial).

"El primitivo pueblo azteca aparece en la historia como una peregrinación en pos del territorio elegido por sus dioses para establecerse en él definitivamente. Integrado por siete clanes, su unión estaba basada en la semejanza de modos de vida y lenguaje, con caudillos y caudillos cada clan, pero reconociendo un dios principal común, el legendario Huitzilopochtli, quién revelaba su voluntad a través de cuatro sacerdotes llamados tlamacazque o portadores de la imagen del mismo dios. Estos cuatro sacerdotes tenían un poder mágico y por lo mismo una gran autoridad sobre los mexicas. Los siete caudillos de los clanes, en conjunto, constituían su gobierno cuya centralización era manifiesta.

En esta primitiva organización de los aztecas se podían distinguir tres clases definidas de individuos: los sacerdotes, los caudillos, y los macehuales.

Existía también entre ellos la noción bastante clara sobre gobernantes y gobernados, lo cual pone de manifiesto el hecho político entre los aztecas.

Que tendían a la centralización del poder, lo prueba su organización social y los acontecimientos siguientes:

En su itinerario, llegaron a un punto llamado Techcaltitlán, en el cual el sacerdote Tenoch tomó la dirección del grupo y los condujo más tarde hacia el cerro de Chapultepec; detuvieron en este lugar su marcha, y consultaron a su dios sobre el sitio que sería el de su fijación; la -----

--palabra divina fue pronunciada por boca de uno de sus sacerdotes, quien advirtió a los sorprendidos mexicanos que estaba ya cercano el día del fin de su peregrinación y el de la revelación de la tierra que debía servirles de hogar. Les previno habrían de tener grandes diferencias con los pueblos comarcanos establecidos, contra los cuales combatirían. En acatamiento de esta advertencia, los aztecas eligieron al caudillo que tenían por más esforzado entre los suyos, Huitzilihuitl fue el señalado para asumir la responsabilidad de la defensa de su pueblo.

La situación había impuesto el cambio de caudillo para el ejercicio del mando en vista de la inminencia de la contienda; lo que demuestra que los mexicas, no obstante su elemental organización, apreciaban las individualidades en las que venían cualidades adecuadas para afrontar las circunstancias.

Comenzó la lucha de los aztecas contra los de Culhuacán, Azcapotzalco y Xaltocan, en la cual el triunfo correspondió a estos últimos; sucumbieron, entre otros, el caudillo mexica Huitzilihuitl y su esposa; los vencidos fueron sometidos a la esclavitud; durante ésta, Tenoch reasumió el mando de su pueblo y continuó en él hasta algún tiempo después; así lo reconoce la tradición cuando lo considera el fundador de Tenochtitlán, en obediencia a lo dispuesto por el supremo dios Huitzilopochtli, quien, además, ordenó que los clanes de la tribu formasen cuatro barrios en cuyo centro debía ubicarse el templo mayor. Los barrios fueron Mayotla, Teopan, Atzacualco y Cuepopan". (7)

---

7.- MORENO, MANUEL M, La Organización Política y Social De Los Azteca, Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, 1962. Pág. 33.

Se asentaron los clanes como mejor les pareció, repartiéndose sus dioses a cada uno de los cuales debía destinarse un templo para su culto en un barrio especial; por esto hubo en Tenochtitlán tantos barrios pequeños como deidades.

Entre las diversas opiniones de los autores acerca del número de barrios que constituían la capital azteca, poco tiempo después de su fundación, ha prevalecido la que estima que había veinte barrios.

Lo más probable es que al fundarse México en 1325, los clanes hayan sido veinte y número igual de barrios pequeños.

La Unidad territorial recibió el nombre de calpulli, de CALLI cuyo significado es casa y de PULLI o POLLI, idea de conjunto de cosas parecidas; es más aceptada su connotación de vecindario o barrio.

Hay quién supone (Bandelier), que los clanes, antes de la fundación de Tenochtitlán y los calpulli eran una misma cosa. Lo cierto es que a los clanes los distinguían el vínculo de familia y forma de vida totémica; es un estadio primitivo de evolución.

El grupo social sedentario es opuesto al que se basa exclusivamente en el nexo familiar, o sea, que este último constituye el núcleo humano establecido y en pleno desenvolvimiento como entidad estatal.

La base de estos calpulli era la posesión de un territorio y su organización les permitía realizar fines políticos, económicos y religiosos; el nexo político que los mexicanos había sustituido al exclusivamente familiar es un hecho que permite deducir que el pueblo que así practicaba su convivencia poseía un relativamente alto nivel cultural.

El asentamiento en un territorio y la fundación de Tenochtitlán, marcan el surgimiento del Estado azteca, cuyo perfeccionamiento debía operarse en bastante tiempo; al influjo de diversas causas, como el mito del clan, las contiendas con otros pueblos, el trabajo dividido, la división en clases y el establecimiento de la ciudad de México determinaron, pues, la creación del Estado Azteca.

El orden social mexicana se plasmó en Tenochtitlán, donde encontró su razón de ser el orden político del Estado. En la capital mexicana cristalizó el propio estado que en ella tuvo su mejor desenvolvimiento. El orden estatal mexicana representa para ellos lo que Atenas y Roma a sus respectivos pueblos.

Por esta razón es necesario seguir algunos de los momentos más importantes que señalan la evolución de Tenochtitlán.

El autor que estamos siguiendo (Manuel M. Moreno), advierte que en su trabajo considera al pueblo mexicana como una entidad política en marcha progresiva; un conjunto humano en desarrollo ascendente; en estadios continuos de organización permanente. La deficiencia de las fuentes informativas impide seguir de modo continuo esa evolución, por lo que los resultados deben circunscribirse a la época inmediata anterior al encuentro de las culturas azteca y europea.

Los datos suministrados por varios cronistas del México prehispánico, coinciden en reconocer que la vida de los aztecas desde antes de la fundación de Tenochtitlán, comenzó a operar un cambio en la organización social, probablemente al tránsito de núcleo tribal a grupo político establecido definitivamente.

"El resultado de este tránsito fue la pluralización de funciones y de órganos adecuados a las victorias guerreras, así como por la autoridad mexicana impuesta--

-- a otros pueblos; la conquista de nuevas comarcas trajo como consecuencia la prosperidad económica, política y, por último, la individualización en las diversas actividades hizo desaparecer el antiguo modo de vida tribal de los aztecas.

Tenochtitlán fue la capital y residencia de la suprema autoridad; su estructura social y política debió ejercer considerable influjo sobre otros grupos comarcanos, a costa de los cuales ensanchó sus dominios por el triunfo de sus operaciones guerreras. Azcapotzalco, Coyoacán y Xochimilco quedaron sometidos, razón por la cual fueron tributarios de los aztecas. A los pueblos dominados permitíanles seguir reconociendo su TECUHTLI o jefe propio" (8).

Los grupos vencidos que se negaban a someterse a los aztecas oponiendo resistencia armada, eran desposeídos de sus tierras y éstas repartidas entre los dominadores, quienes imponíanles un TECUHTLI o autoridad de entre los señores mexicas, y los trataban como esclavos; así ocurrió a los de Azcapotzalco y Coyoacán" (8 bis).

---

8.- ALBA, CARLOS H, Estudio Comparado entre el Derecho Azteca y El Derecho Positivo Mexicano, Instituto de Investigaciones Sociales de la U.N.A.M, Ediciones Especiales del Indigenista Interamericano, México, D.F., 1949, Pág. 40.

8 bis.- ALBA CARLOS H. Ob. Cit., Págs. 40 - 41.



## ÉPOCA PRECORTESIANA.

A la llegada de Hernán Cortés al territorio que actualmente constituye la Nación Mexicana, tres pueblos eran por su poderío militar y su civilización los más importantes: Azteca Mexica, Tepaneca y Acolhua o Texcocano. En la época de la conquista formaban una triple alianza ofensiva y defensiva y gracias a esto su poder se había extendido a una gran zona. Su organización interior era semejante y su gobierno era una oligarquía primitiva.

"Había diferentes clases sociales y estas se reflejaban en distribución de la tierra, podemos clasificarlas en tres grupos

a) Propiedad del Rey, de los Nobles y Guerreros; b) Propiedad de los Pueblos y c) Propiedad del Ejercito y de los Dioses" (9).

Los antiguos mexicanos no tuvieron de la propiedad individual el amplio concepto que de la misma se formaron los romanos. El triple atributo de *uti, frui y abuti* correspondía sólo al monarca, al cual le era lícito disponer de sus propiedades sin ninguna limitación pudiendo donarlas enajenarlas o darla en usufructo. El monarca era dueño absoluto de los territorios que le pertenecían, pero también lo era de aquellos que obtenía mediante la conquista; de estas tierras una parte separada para sí, y lo demás lo repartía entre los guerreros distinguidos y los nobles, y destinaba una parte para los gastos del culto, de guerra y otras erogaciones públicas.

---

9.- LUCIO, MENDIETA Y NUÑES. El problema Agrario de México, Ed. Porrúa, 1959, Pág. 4.

Cuando el monarca donaba tierra a la familia real, exigía que la transmitieran a sus hijos formando así un mayorazgo; estos nobles a cambio le rendían vasallaje; si llegarán a extinguirse o abandonar el vasallaje estas tierras volverían al rey.

Si el rey hacía la donación a un noble sin exigirle que la transmitiera a sus hijos, podía éste enajenarla pero con la prohibición de que no fuera a un plebeyo, pues a estos les estaba vedada la propiedad inmueble.

Cuando las tierras donadas eran provenientes de la conquista, los antiguos propietarios de estas, al perder su libertad de tierras, pasaban a ser una especie de inquilinos o aparceros con privilegios que les era lícito transmitir a sus descendientes, se les llamaba mayeques y eran muy numerosos.

"La propiedad de los pueblos era el calpulli, (Barrio de gente conocida o de antiguo linaje) la nuda propiedad de las tierras del Calpulli pertenecía a éste; pero el usufructo de las mismas familias que no poseían en lotes bien delimitados con cercas de piedra o magueyes. El usufructo era transmitido de padres a hijos, estando sujeto a dos condiciones: a) que se cultivara la tierra sin interrupción y b) que se residiera en el barrio a que pertenecía la parcela usufructada." (10)

Las tierras del calpulli constituían la pequeña propiedad de los indígenas, pero se carecen de datos precisos sobre la extensión de las parcelas, y al estar delimitadas por cercas de magueyes llegaban a formar una verdadera propiedad privada con la única limitación de no enajenarlas.

Además de las tierras de calpulli, había otras tierras comunes a todos los habitantes, carecían de cercas y su goce era general, estando destinadas a los gastos públicos y al pago de tributos, se les llamaba altepletalli.

---

10.- LUCIO MENDIETA Y NUÑES, Op,Cit, Pág. 5.

Grandes extensiones de tierras estaban destinadas al sostenimiento del ejército en campaña y otras a sufragar los gastos del culto. Estas tierras se daban en arrendamiento a quienes lo solicitaban o eran labradas colectivamente por los habitantes del pueblo. Puede decirse que eran propiedad del ejército y de la clase sacerdotal.

LA PROPIEDAD EN EL PUEBLO MAYA.- Los historiadores mayistas nos ilustran en el sentido de que la propiedad entre los mayas era comunal, no sólo por lo que respecta a la nuda propiedad, sino también en lo que se refiere al aprovechamiento de ella.

La nobleza o clase privilegiada tenía sus casas o solares en la ciudad de Mayapán y los vasallos y tributarios vivían fuera de ella. Las tierras eran comunes y solo por causa de guerra se dividían.

Las salinas también eran comunes y sus moradores debían pagar tributos a los señores de Mayapán con alguna sal de la que recolectaban.

El uso común de las tierras es tradicional entre los mayas, y en la actualidad con dificultad se resigna a la propiedad particular y exclusiva de las tierras de labranza. no obstante lo anterior, debieron haber seguido alguna regla para distribución, aunque fuera temporal de sus tierras.

"Por lo que respecta a los nobles, es seguro que debió existir algún derecho de propiedad sobre sus solares y casas, y como afirma el Lic. Silvestre Moreno Cora, refiriéndose a la propiedad comunal de los mayas: Este sistema no debió haber sido tan general, puesto que había leyes que arreglaban las herencias lo cual indica un sistema más perfecto de la propiedad". (11)

---

11.- LUCIO MENDIETA Y NUÑES. Ob. Cit. Pág. 11.

"Afirma el historiador Crescencio Carrillo y Ancona: En cuanto al sistema de propiedad tenían costumbres y leyes perfectas, pues como en otro lugar se ha dicho, estando la sociedad dividida en nobleza, sacerdocio, tributarios y esclavos, con excepción de estos últimos, todos tenían propiedad en bienes raíces o muebles, que podían enajenar conforme a las leyes, vendiendo, donando o dejando en herencia". (12)

#### ÉPOCA COLONIAL:

Es de gran importancia señalar en este capítulo, la famosa Bula "Inter Coeteris" del papa Alejandro VI del 4 de mayo de 1493, la cual se ha afirmado constantemente que es el origen histórico de la disposición contenida en el primer párrafo de nuestro actual artículo 27 constitucional; por medio de dicha Bula, se otorga a los soberanos españoles verdaderos derechos de propiedad sobre las tierras descubiertas al occidente de una línea ideal trazada a cierta distancia de las Azores. Propiamente no puede decirse que el sumo Pontífice Romano confiera propiedad alguna a los soberanos españoles y de Portugal; lo que hizo fue dirimir una contenida posesoria surgida entre los monarcas de ambos países, en la que dichos gobernantes se disputaban el dominio de las tierras descubiertas. sobre este particular el Lic. Villers dice: "La Bula de Alejandro VI no habla de transmisión del dominio, ni es razonable que confiera dominio en la acepción que se ha dado a este vocablo, con el alcance de un derecho de propiedad, puesto que aún sin discutir los derechos de su Santidad para dictar la Bula -----

-----

12.- CRESENCIO CARRILLO, Citado por, LUCIO MENDIETA Y NUÑES, Ob, Cit, Pág. 12.

--de que se trata, jurídicamente no parece admisible que haya tenido facultad para conceder un derecho de propiedad que no tenía, atento el principio legal de que dice puede transmitir lo que no tiene" (13).

En las distintas pragmáticas de los Reyes de España se encuentra con frecuencia el concepto de que por virtud de haberse transmitido a ellos "el dominio de las tierras descubiertas", se arrogaron la facultad de otorgar mercedes, lo que da idea de que aquellos soberanos interpretaron el alcance de la Bula la de Alejandro VI en el sentido de que les había conferido un derecho de propiedad y por eso transmitían derechos de esa clase en las mercedes. Pero tomando en cuenta la gran amplitud de facultades que tenían los Reyes Españoles, después del descubrimiento de México, no se permitía discutir la naturaleza de estos derechos. a juzgar por los términos de la Bula, su motivo fue el de resolver el conflicto entre España y Portugal en lo referente a la soberanía y jurisdicción, por lo que no es posible que el Papa haya conferido un derecho de propiedad que no era objeto de conflicto. La naturaleza de las resoluciones que determinan los linderos entre Estados, no es atributiva de propiedad, sino de soberanía y jurisdicción, y lo mismo se observa tratándose de Estados soberanos que de estados comprendidos dentro de una Nación soberana. Por esto no puede admitirse que el empleare el vocablo "dominio" en las cédulas pragmáticas de España, se haya podido significar "propiedad",

---

13.- BURGOA IGNACIO, Las Garantías Individuales. Ed. Porrúa, 1954. Págs. 364, 365 y 366.

--sino "soberanía", que se traduce en lo que actualmente se llama "dominio eminente". Sin embargo la atribución que la Corona de España se hizo a su favor considerándose propietaria de las nuevas tierras, se desprende de los siguientes ordenamientos:

Independientemente de la validez de los anteriores argumentos España ejerció amplio dominio sobre las Tierras de Indias, por lo que se desarrollaron durante la colonia tres tipos de propiedad. a) La pública. b) La de los pueblos indígenas españoles; y c) La privada civil y eclesiástica

La propiedad pública se constituyó con las tierras realengas que en México independientemente pasaron con el nombre de terrenos baldíos y nacionales. Se llamaron realengas porque pertenecían a la corona española, fueron las tierras que durante la etapa colonial no se transmitieron ni a los particulares ni a los pueblos. Tenemos que la propiedad de los pueblos comprendió no sólo a los pueblos indígenas, sino también a los pueblos españoles, fundados para los efectos de colonización. Fue la propiedad comunal de los pueblos la más respetada por los españoles.

La propiedad privada civil fue una novedad para los indígenas, algunos de los cuales gozaron de ella en forma absoluta. Los reyes españoles hicieron mercedes de tierras a muchos indios que prestaron sus servicios a la corona, "España con todo y ser un Estado muy vinculado a la religión en virtud de su desarrollo histórico, se percató de los prejuicios de la amortización de los bienes inmuebles de la Iglesia. La propiedad eclesiástica favoreció en gran parte la decadencia de la pequeña propiedad agraria de los indios, por cuanto amortizaba fuertes capitales y sustraía del comercio grandes extensiones de tierra.

A principios del siglo XIX, el número de indígenas despojados era ya muy grande; llegaron a formar una gran masa de individuos sin amparo, favorable a toda clase de desordenes". (14)

Así fue gestándose el gran descontento de la población rural como la causa más importante de la guerra de Independencia.

1) La Recopilación de Indias en la Ley I del título VI del libro II, expresa "Por donación de la Santa Sede Apostólica...somos Señores de las Indias Occidentales, Isla y tierra firme del Mar Océano ...y están incorporadas en nuestra Real Corona de Castilla.

2) La Ley XIV, Título XIII, libro IV de la misma;...por pertenecer a nuestro patrimonio y Corona Real los baldíos, suelos y tierras...

Consecuencia de lo anterior fue como ya dijimos, que los reyes de España otorgaran Encomiendas y Repartimientos. Consistían en que se daban a los conquistadores un número de indios para que los instruyeran en la fe Cristiana, y se les agregaba una extensión de terrenos con límites muy vagos, lo cual dio lugar posteriormente a pleitos interminables, por lo que Carlos V las prohibió en 1562 (Nuevas Leyes), pero después fueron restablecidas aunque ya el sistema fue suavizado por Don. Antonio de Mendoza, subsistiendo como institución hasta 1720 en que se suprimieron exceptuando a las de los descendientes de Cortés.

---

14.- MENDIETA Y NUÑEZ, El problema agrario en México, 15 Ed, Porrúa, México, 1978 Págs. 92 y 93.

Los caracteres de la propiedad mercedada se pueden resumir en los siguientes puntos:

a).- La propiedad mercedada no era una propiedad absoluta. "Estaba sujeta a la condición suspensiva de su ocupación por un término de cuatro años. La Ley del 18 de agosto de 1523 de Carlos V expresa: Porque nuestros vasallos se alienten al descubrimiento y población de las Indias y puedan vivir con comodidad y conveniencia como deseamos, es nuestra voluntad que se puedan repartir casas, solares, tierras, caballerías y peonías... para que cuiden de la labranza y crianza y habiendo... residido en aquel pueblo cuatro años, los consideramos facultos para que de allí en adelante los puedan vender y hacer ellos su voluntad, como cosa suya propia.

Estaba sujeta igualmente a condiciones resolutorias: debía el favorecido tenerlas pobladas y cultivadas, bajo pena de perder el repartimiento.

b).- La merced debía respetar las tierras de los indios, según la ley de 27 de febrero de 1531. Y en la Ley del 4 de abril de 1532 se dice: ...a los indios que se les dejen sus tierras heredadas y bastante de forma que no les falte lo necesario para el sustento de sus casas y familia. A los indios no se les expedían títulos en forma: El Juez Comisario revisaba las tierras, si eran poseídas por indios, lo que averiguaba verbal y sumariamente, se las dejaba como propias. Esto se revela en la Ley 18, título XII de la Recopilación de Indias.



c).- Hubo la posibilidad constante de revisión de los títulos que amparaban la propiedad. Eran múltiples las autoridades facultadas para exigir mercedes reales, y ello llegó a crear una gran confusión. La Real Institución de 15 de octubre de 1754, definió de una manera precisa la legitimidad de las adquisiciones hechas y por hacer. En esta disposición y en las Leyes de 20 de noviembre de 1578, 8 de marzo de 1589 y 10. de noviembre de 1591, se estableció que los títulos y composiciones de venta hechos antes de 1700 se considerarían válidos con la sola anotación de los jueces privativos que antes se habían establecido en materia de conexiones de tierra; si dichos títulos resultares viciados, se confirmaban por la Audiencia, mediante un pago. Los títulos posteriores a 1700, serían presentados para su examen a las reales audiencias para que los confirmaran o los declararan nulos. Esta real instrucción es la disposición legislativa más importante y sirve de base para calificar la legalidad de los títulos de tierras.

d).- El régimen de propiedad colonial limitaba la extensión de tierras que podía adquirirse por merced real. La Ley de 19 de mayo de 1523 expresaba: A los nuevos pobladores de alguna provincia que tuvieran tierras y solares en un pueblo, no se les puede dar ni repartir en otro..." (15).

Además de estas tierras poseídas en común, los pueblos recibieron por donaciones de la Corona, vastas extensiones, que continuaron poseyendo ya muy avanzada nuestra historia: tierras de Parcialidades o Comunidades de Indígenas.

Los terrenos de comunidad no pertenecían a corporaciones de duración perpetua; sin embargo, se fueron reduciendo a propiedad particular. Esta repartición de tierras, benéfica para la Nación, olvidó a los indios.

---

15.- DE IBARROLA ANTONIO Cosas y Sucesiones. Ed. Porrúa, 1957, México Pág. 163.

### III.- CONSTITUCIÓN DE 1917.

La constitución de 1917 otorga la propiedad de las tierras y aguas del territorio nacional, originalmente como de la Nación, concediéndole el derecho de transmitirles a los particulares el dominio sobre ellas, y así se constituye la propiedad privada; el estado, es el creador de tal derecho. La constitución considera a la propiedad como función.

Se impone a la propiedad las modalidades conforme al interés público y se puede expropiar por este motivo y que será mediante indemnización.

Al igual que la constitución de 1824 y la de 1857, la constitución de 1917 vigente, consagra la propiedad como garantía fundamental como derecho subjetivo público. Así, al referirse a la expropiación, lejos de cortarla, la garantiza. Una de las diferencias que es importante señalar, que se aprecian en las anteriores constituciones y consiguientemente el Código Civil de 1884 con la Constitución actual, es en relación con el término PREVIA, indemnización de las anteriores y el actual que dice MEDIANTE.

De las principales controversias que se presentan hoy en día, sigue siendo las sostenidas por los socialistas por un lado, y las sostenidas por los partidarios de las teorías individualistas por el otro, y aunque aparentemente en nuestro país con la Constitución de 1917 al introducir al lado de las garantías individuales un cuerpo de garantías sociales se haya dado fin a la controversia, es palpable que seguimos viviendo la lucha entre dichas tendencias ideológicas, pero también es cierto que si estas se originan a raíz de la pequeña propiedad, pero sin embargo esta ha venido a representar un término medio entre esos dos polos, suavizando los efectos -

--que ambas posiciones extremistas originan, por lo que en este orden de ideas la tendencia de la tierra en forma de pequeña propiedad encuentra a nivel social su justificación, ya que si bien es cierto hay pequeños propietarios con el máximo de la cantidad establecida para la pequeña propiedad, también lo es el hecho de que en su mayoría cuenta con una porción de tierra muy inferior a la establecida, la cual puede ser desde menos de una Ha. además de que la pequeña propiedad se fija a los límites y requisitos establecidos por las leyes.

El derecho a alguna de sus norma en particular, encuentra una mayor justificación en cuanto más se acerque a la realidad jurídicamente regulada. Si la propiedad en general y la privada se ha presentado al pueblo mexicano como una realidad objetiva, puesto que siempre ha existido y aún como una realidad subjetiva, ya que siempre ha existido la idea de propiedad y en forma muy arraigada la de la privada, al ser reconocida y agrega por nuestro ordenamiento jurídico vigente, encuentra la pequeña propiedad justificación.

En los actos de dominio que dicta el Estado sobre la propiedad territorial, dicta las modalidades para conservar el interés público, regular el aprovechamiento de los recursos naturales, dicta las medidas necesarias para el desarrollo de la pequeña propiedad en explotación, y al ser regulada esta con las modalidades y limitaciones que la misma Constitución establece en forma general, tenemos que en ninguna forma constituye un obstáculo, sino que coadyuva a la realización o prosecución de los postulados generales del derecho.

Se tiene además que en las discusiones llevadas a cabo que dieron lugar por la formación del artículo 27 constitucional, los constituyentes de Querétaro optaron por una disposición intermedia en lo relativo al aprovechamiento, distribución y tenencia de la tierra, impidiendo las apropiaciones excesivas de la tierra, dotando a un gran número de campesinos y creando una clase social media, fuerte por su número; por lo que es dable justificar la aportación de la pequeña propiedad en el ordenamiento jurídico.

#### IV.- ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.

Uno de los motivos que influyen en la creación del artículo 27 de la Constitución de 1917, fue que la legislación civil de esa época, no conocía más que la propiedad privada perfecta; en los Códigos Civiles de la República existía una que otra disposición para las corporaciones de plena propiedad permitidas por las leyes constitucionales y ninguna que pudiera regir, ni la existencia, ni el funcionamiento, ni el desarrollo de todas las comunidades existentes aún en la actualidad: congregaciones, pueblos, rancherías, tribus, etc.; y cuando había de tratarse algún asunto referente a las comunidades mencionadas, tenía que recurrirse a buscar en las leyes aplicables de la época colonial.

Este problema se abordó en el proyecto del artículo 27 que nos ocupa; en él, se reconocen tres clases de derechos territoriales que real y verdaderamente existen en el país; "a).- El Derecho de propiedad privada plena, concebida en su aspecto individual y colectiva; b).- La de la propiedad privada restringida de las corporaciones o comunidades de población y dueños de tierras y aguas poseídas en comunidad; y c).- La de las posesiones de hecho, cualquiera que sea su motivo y su condición" (15).

En el estudio del artículo 27 del proyecto de Constitución, se abarcaban varios puntos importantes: Si debía de considerarse la propiedad como un derecho natural; cual sería la extensión de ese derecho; a quienes debía de reconocerse capacidad para adquirir bienes raíces y qué bases generales podían plantearse como preliminares para la resolución del problema agrario.

---

15.- DE LA PEÑA MANUEL, Estudio Jurídico del Artículo 27 Constitucional de 1917, Ed. Cajica, México, 1982, Pág. 72.

Estas interrogantes se trataron de acuerdo con los siguientes lineamientos: Considerando que todo esfuerzo, todo trabajo humano, va dirigido a la satisfacción de una necesidad; que la naturaleza ha establecido una relación constante entre los actos y sus resultados, y que, cuando se rompe invariablemente esa se hace imposible la vida, es forzoso convenir en que la propiedad es un derecho natural, puesto que la expropiación de las cosas, es con el fin de sacar de ellas los elementos necesarios para la conservación de la vida.

El ejercicio del derecho de propiedad no es absoluto, ya que así como en otras épocas ha sufrido modalidades, es susceptible de admitir otras en el futuro, basadas en el deber que tiene el Estado de conservar la libertad igual de los miembros de la colectividad.

Lo que constituye y ha constituido la propiedad privada, es el Derecho que ha cedido la Nación a los particulares; derecho de propiedad, que después de ser elevado a la categoría de garantía individual, fue puesta a cubierto de toda expropiación que no este fundada en la utilidad pública, fijándose además las restricciones a que está sujeto ese Derecho.

La capacidad para adquirir bienes raíces se funda en los principios del Derecho Públicos y de Derecho Civil. Los primeros autorizan a la Nación para prohibir la adquisición de tierras a los extranjeros, si no se sujetan a las condiciones que para ello se han establecido.

Los diputados constituyentes de 1917 establecieron en el artículo 27, un nuevo concepto de propiedad, en el que subsiste la propiedad privada pero derivada de la originaria y se otorga a la Nación el-----

---dominio directo de aquellos bienes cuya explotación se estima, debe hacerse en favor de todo el pueblo, en forma tal que el aprovechamiento, conservación y distribución equitativa de la riqueza pública sean regulados por el Estado.

El concepto de propiedad originaria no debe tomarse como equivalente al de la propiedad en su connotación común, pues en realidad, al Estado o la Nación no usan, disfrutan o disponen de las tierras y aguas como lo hace un propietario corriente; sino que debe entenderse, como el dominio eminente que tiene el Estado sobre su propio territorio, consiste en el Imperio, autoridad o soberanía que dentro de sus límites ejerce.

La propiedad privada no se concibe ya como un derecho absoluto del individuo, sino que está llamada a desempeñar una función social, impidiéndose a ésta diversas modalidades que se traducen, bien en restricciones o prohibiciones respecto al uso, disfrute o disposición de las cosas, o bien en el cumplimiento, por parte del dueño de éstas, de verdaderos actos positivos con motivo del aprovechamiento de las mismas.

En síntesis no cabe duda que el Artículo 27 Constitucional es una de las normas que marcan en definitiva el pensamiento social de la Constitución de 1917. En ella se equilibraron perfectamente los pensamientos liberal e individualista del siglo pasado y la postura socialista de nuestro tiempo.

Los Diputados de la Revolución, no aceptaron la idea del estado-espectador, ni la tesis del dejar hacer y dejar-pasar absolutos.

En la forma de la Constitución del 17 se desintegró la idea del Estado tradicional para fugarse un concepto más noble, más humano: El Estado es la organización creada por un pueblo para realizar sus ideas de justicia para todos los hombres.

Dice el mencionado Artículo, "la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del Territorio Nacional, corresponde originalmente a la Nación" (16).

Adelantamos que los juristas revolucionarios se esforzaron en la demostración de que el artículo 27 se limitó a reproducir la tesis española del dominio radical de la Corona sobre las tierras de América, cuyo fundamento es, como ya lo tratamos, la Bula Intercaetera, del Papa Alejandro VI, dada en el año de 1493.

Se puede realmente conducir hasta ese año el fundamento de la declaración mexicana, aunque la idea, tanto los monarcas como la de los constituyentes, son plenamente distintos.

Los Reyes de España adujeron aquel principio para reforzar su poder absoluto.

Los Congresistas los postularon precisamente para destruir el poder absoluto de la burguesía territorial y para entregar la tierra, convirtiéndola en propiedad para todos.

El Artículo 27 Constitucional establece un revolucionario concepto de la propiedad privada, al señalarle específicamente una función social, idea que está muy de acuerdo con el concepto de la-----

---

16.- Artículo 27 Constitucional, Párrafo Primero, Editorial, Porrúa, México, 1993.



--propiedad privada que postulara Doctrina social de la Iglesia, cuando dice: La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular en beneficio social el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar su conservación". Más adelante dicta: Con este objeto se dictarán medidas necesarias para... evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir, en perjuicio de la sociedad.

Aquí se nos presenta el concepto claro de la propiedad como función social. el Propietario ya no es propietario para sí mismo, sino también para la sociedad; es decir, su propiedad está no en función de una parte, (tesis individualista), sino del todo (tesis socialista).

Este lineamiento hecha abajo el concepto clásico del viejo Derecho romano, acerca del "Jus Utendi, Jus Frundi, et Abutendi".

Nuestro Código Civil marca fijamente esta función social a la que debe tender la propiedad, al señalar, en el Artículo 30..... que el derecho de facultad que la Ley reconoce a las personas para gozar, usar y disfrutar de una cosa y disponer de ella, **CON LAS LIMITACIONES Y MODALIDADES QUE LA MISMA LEY ESTABLECE**" (17).

El Código Civil confirma nuestras opiniones acerca de la función social de la propiedad en su Artículo 833, que dice:.... ---

---

17.- Artículo 830 del Código Civil Mexicano, Editorial Porrúa, México, 1993.

—“El Gobierno Federal podrá expropiar cosas de los particulares, que se consideren como manifestaciones de nuestra cultura nacional” (18).

Se establece en esa Norma que la propiedad de las tierras y aguas comprendidos dentro del límite del Territorio Nacional corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

En su tercer párrafo expresa: “La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.....” (19).

Cabe preguntarnos qué quiere decir el legislador cuando utiliza el término: “Nación”.

En la actualidad prevalece la tesis jurídica de que al referirse el Artículo 27 Constitucional a la Nación como titular originaria de la propiedad, este término debe atribuirse a la Entidad-Estado.

La Nación se constituye por personas unidas a través del lenguaje, las costumbres, su religión, pero, para su existencia no se requiere que estén asentados dentro de un territorio delimitado, ni un gobierno propio. En cambio el Estado sí requiere que el grupo de personas se determine como la entidad social que está regida por una Autoridad, gobierno, dentro de un territorio determinado, fijo, etc.

---

18.- ARTÍCULO, 833, Ob. Cit.

19.- Artículo 27 Constitucional, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Editorial, Trillas, Párrafo, Tercero, México, 1992.

**El Derecho que tiene el Estado para declarar para utilidad pública determinada propiedad, nace al concluir que el Estado es una parte de la sociedad humana, como ya señalamos anteriormente, la cual esta organizada con un régimen de derecho y con una autoridad que debe realizar todos aquellos fines que la misma sociedad determina; en una palabra, realizar el bien común. Y nuestro pueblo desde hace siglos siempre ha querido tener acceso a la propiedad de la tierra, principal medio para desarrollarse libremente.**

Por nuestro Ordenamiento Constitucional, regulador de nuestro Estado, organiza, mediante el artículo 27, promueve, coordina, distribuye pero no crea la propiedad, porque la propiedad nace como derecho natural cuando nace el hombre.

**El Artículo 27 constitucional es más completa comprobación de las doctrinas modernas que dicen que el principal fin del Estado es buscar el bien común y el bien común lo encuentra por la administración pública, que esta sujeta a una serie de obligaciones y derechos entre los ciudadanos y ella misma está condicionada a un estricto y riguroso régimen jurídico,**

## V.- DOCTRINA MEXICANA SOBRE LOS DERECHOS REALES.

A continuación en forma breve expondremos las ideas que sobre los derechos reales han expresado nuestros tratadistas de Derecho, que no podían permanecer indiferentes ante este tema apasionante.

"Derecho de crédito es la facultad que una persona, llamada acreedor, tiene de exigir de otra, llamada deudor, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa. "Derecho real es la facultad correlativa de un deber general de respeto que una persona tiene de obtener directamente de una cosa, todas o parte de las ventajas que esta es susceptible de producir" (20). ALBERTO VAZQUEZ DEL MERCADO nos dice: Para distinguir los derechos reales de los derechos personales, se toman como criterios diversos elementos.

Pueden agruparse según que se tome como base la forma en que opera la coacción, la posición que toma el elemento objetivo o la que presenta el elemento subjetivo.

Existe derecho real, de acuerdo con el primer criterio, cuando en el proceso de ejecución se puede obtener la misma cosa a que se refiere el derecho, es decir, cuando la relación permite la ejecución forzosa en forma específica; en cambio, existe derecho personal, cuando el titular del Derecho no puede obtener una ejecución forzosa más que un subrogado, un equivalente de la cosa debida". (21)

---

20.- EDUARDO GARCÍA MAYNEZ, Introducción al Estudio del Derecho, Ed, Porrúa, México, Págs. 213 y 214.

21.- ALBERTO VAZQUEZ DEL MERCADO, Concesión Minera y Derechos Reales, Porrúa Hnos, y Cia., México, 1948, Pág. 24.

Esta primera distinción es reconocida por el Código de Procedimientos Civiles al tratar de la acción reivindicatoria y de las acciones confesorias y negatorias respectivamente, ya que nos dice el artículo 4o. de dicho ordenamiento: "La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene su propiedad y su efecto será aclarar que el actor tiene dominio sobre ella y se le entregue el demandado con sus frutos y acciones en términos prescritos por el Código Civil" (22).

En relación con las acciones negatorias que se hallan expresadas en los artículos 10 y 11 del mismo ordenamiento y que a continuación transcribimos, se desprende que solamente se conceden al que tenga un Derecho real sobre la heredad o al poseedor a título de dueño de la misma: art. 10 "Procederá la acción negatoria para obtener la declaración de libertad o la reducción de gravámenes de bienes inmuebles y de la demolición de obras o señales que importen gravámenes, la tildación o anotación en el Registro de la Propiedad, y conjuntamente en su caso, la indemnización de daños y perjuicios. Cuando la sentencia sea condenatoria, el actor puede exigir del reo que caucione al respecto de la libertad del inmueble. Sólo se dará esta acción al poseedor a título de dueño o que tenga derecho real sobre la heredad" (23). Art. 11 "Compete la acción confesoria al titular del derecho real inmueble y al poseedor del predio dominante que esté interesado en la existencia de la servidumbre. Se da esta acción contra el tenedor o poseedor a título que contraría el gravamen —

---

22.- Artículo 4o, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, México, 1992.

23.- Artículo 10, Código de Procedimientos Civiles, Editorial, Porrúa, México 1992.

—para que se obtenga el reconocimiento, la declaración de los derechos y obligaciones del gravamen y el pago de frutos, y daños y perjuicios, en su caso, y se haga cesar la violación. Si fuere la sentencia condenatoria el actor puede exigir al reo que afiance el respeto del derecho". (24)

Se afirma también que en el derecho real existe intermediación entre el titular del derecho; mientras que en los derechos personales no existe intermediación. El criterio de la intermediación en el derecho real es el que cuenta actualmente con más aceptación, Sin embargo, se reconoce, por algunos, que no es suficiente para hacer una clara distinción de los derechos y que debe tomarse en consideración también el elemento objetivo.

De lo anterior se desprende, que Vázquez del Mercado admite como criterio fundamental de distinción entre los derechos reales y personales el relativo a la intermediación que existe entre el titular de un derecho real y la cosa objeto del mismo; sin que por ello pueda postularse la existencia de una relación jurídica entre el sujeto y la cosa.

El criterio que toma el elemento subjetivo como distinción de los derechos, basta para diferenciar los derechos reales y los derechos personales y solo habría que agregar para distinguir los derechos reales de los demás derechos absolutos, que los derechos reales, a diferencia -- de los demás derechos absolutos, presentan características de ser una relación privada patrimonial, cuyo elemento objetivo, es decir, el comportamiento que en él se deduce, se refiere a cosas y bienes, por lo que es adecuado el término tradicional de los derechos reales.

---

24.- Artículo, II, Ob, Cit.

De la distinción de los derechos reales y los derechos personales se desprenden algunas consecuencias. Las más importantes son las siguientes:

1).- En las relaciones reales el deber es siempre negativo; 2).- El deber que nace de los derechos reales no es susceptible de garantía a diferencia de lo que acontece con la relación obligatoria, cuya relatividad permite la garantía de la misma relación; 3).- En las relaciones obligatorias es posible, por lo general, una sustitución, tanto del sujeto activo de la relación (cesión de crédito) cuanto del sujeto pasivo (sucesión de deudas); en cambio, en las relaciones reales sólo es posible la constitución del sujeto activo. La sucesión en los derechos reales es más complicada, mientras que en los derechos personales es simple, por que el cambio del sujeto activo de la relación se acompaña siempre una modificación en el sujeto pasivo. El primer titular no solamente deja de serlo si no que entra a formar parte de los que están obligados al deber de abstención.

Los derechos reales están fijados limitativamente por la Ley, según la opinión de la doctrina más común, y los particulares no tienen facultad para aumentar el número de ellos; esta es la razón por la cual se enseña que los derechos reales constituyen un numerus clausus, pero esto no quiere decir que la Ley no pueda crear otros derechos reales además de los conocidos. Estos derechos reales de nueva creación podrán ser nominados, si la ley al crearlos les da al mismo tiempo una denominación; y serán innominados si no se cuida de darles un nombre. "Cuando la ley crea derechos reales innominados, la doctrina se afana por catalogarlos--

—en algunas de las designaciones conocidas, como lo hace igualmente cuando nacen nuevas figuras jurídicas. Por eso no es de extrañarse que cuando se trata de la creación de un nuevo derecho real, se procure ver si encaja dentro de los marcos señalados para el usufructo, uso y habitación, etc. El hecho de que los nuevos derechos reales no encajen dentro de ninguna de las figuras conocidas, como lo hace igualmente cuando nacen otras figuras jurídicas no arguye nada en contra de su carácter real; cuando más puede afirmarse que no les son aplicables en su integridad las normas que regulan -los derechos reales nominados, y que a falta de una clasificación rigurosa podrá adscribirse en el número de los derechos reales limitados o en el de los derechos reales limitados de garantía, según sea la naturaleza de ellos" (25).

RAFAEL ROJINA VILLEGAS, al tratar este interesante tema empieza señalándonos la confusión entre el aspecto económico y la naturaleza jurídica de los derechos reales, y nos dice: "Las diferentes doctrinas que hemos expuesto confunden el aspecto económico de los derechos reales y su naturaleza jurídica. Principalmente este error se advierte en la tesis de Bonnacase. Ya que tanto la escuela de la exégesis como Bonnacase, toman en cuenta al caracterizar el derecho real, la existencia de un poder económico de aprovechamiento, total en la propiedad y parcial en los demás derechos reales. Este punto de vista es inexacto, debido a que el derecho se caracteriza no por un poder económico sobre el bien, —

---

25.- ALBERTO VAZQUEZ DEL MERCADO, Op, Cit, Págs. 24 y 25.



—sino por un poder jurídico que se integra por un conjunto de posibilidades normativas para realizar actos de dominio o de administración sobre la cosa, pero sin necesidad de que tales facultades se ejerzan, bastando la posibilidad reconocida en el Derecho objetivo para que se hagan valer, aún cuando jamás lleguen a tener ejecución. Por lo tanto, existirá el derecho real como simple facultad jurídica a través de un conjunto de posibilidades para realizar actos de dominio o de administración sobre la cosa, sin que sea necesario que exista el poder económico que se traduce al aprovechamiento total o parcial del bien. La propiedad, existe, por el solo hecho de reconocerse al dueño un conjunto de facultades jurídicas para usar y disponer de la cosa aún cuando jamás se ejerzan esas facultades. Es decir, a pesar de que no lleve a cabo un poder económico de aprovechamiento efectivo" (26).

Posteriormente el maestro Rogina Villegas señala la confusión relativa el objeto, un segundo error en esta materia de los derechos reales, ya que se ha afirmado que el objeto directo o inmediato de tales derechos es la cosa o el bien sobre los cuales se ejerce el poder jurídico. A lo cual replica, diciendo "En este aspecto consideramos que hay un grave error pues sería tanto como afirmar que los derechos reales son los únicos dentro de todo el gran conjunto de los derechos subjetivos, que tienen por objeto cosas o bienes, en tanto que los demás se refieren siempre a una conducta especial del pretensor y del obligado o sujeto—

---

26.- VILLEGAS ROGINA RAFAEL, Ob, Cit, Pág. 91

-- pasivo. Evidentemente que los derechos reales no pueden constituir una nota discordante que rompa con la armonía del sistema. Por ser derechos deben tener -- como objeto directo conducta y sólo como objeto indirecto el bien o la cosa, -- tal como lo hemos precisado al determinar respectivamente el aspecto activo y pasivo de esas facultades jurídicas. Además sería desconocer el postulado esencial de que tanto el derecho objetivo, como los derechos subjetivos, los deberes jurídicos y las relaciones de derecho, sólo pueden tener como objeto indirecto la conducta humana en su interferencia intersubjetiva que se manifiesta en facultades, deberes o sanciones, es decir siempre en actos de conducta, tanto desde el punto de vista del sujeto activo o pretensor como el sujeto pasivo u obligado" (27). Por otra parte, como toda facultad jurídica implica una obligación a cargo de otro, necesariamente en los reales existe la conducta específica del sujeto pasivo determinado o indeterminado que constituye su objeto directo y da materia a las obligaciones reales. Además existe la conducta jurídica del sujeto activo que manifiesta en el conjunto de facultades jurídicas -- para realizar actos de dominio o de administración sobre bienes determinados. El hecho de que las facultades y obligaciones reales que tengan relación estrecha con una cosa o bien corporal, no quiere decir que deje de ser la conducta humana su objeto directo. El maestro Rojina----

---

27.- RAFAEL ROJINA VILLEGAS, Op, Cit, Págs. 93 y 94.

—Villegas nos dice, aplicando la definición del Derecho real a la propiedad, "diremos que ésta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre —una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto" (28).

Por lo que en un intento de crear una propia definición tomando en cuenta los antecedentes que en este capítulo hemos visto, consideramos que puede definirse como "El derecho real que otorga en una forma directa e inmediata a su titular, el aprovechamiento y goce de una cosa, respetando el interés social, mediante las modalidades que fijan leyes.

---

28.- RAFAEL ROJINA VILLEGAS, Op. Cit, Pág. 290

\_\_\_\_CAPITULO III

EL CONCEPTO DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y SUS LIMITACIONES  
EN EL DERECHO EXTRANJERO.

I.- ALEMANIA

II.- ARGENTINA

III.- ESPAÑA

IV.- FRANCIA

V.- ITALIA

VI.- RUSIA

## CAPITULO III

### EL CONCEPTO DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y SUS LIMITACIONES EN EL DERECHO EXTRANJERO

Para darnos una idea de lo que es el derecho de propiedad atenderemos a los conceptos que nos da el Código Civil y sus Artículos 830, 831 y 886.

El primero dice "El propietario de una cosa, puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes." (1)

El segundo menciona: "Que la propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública" (2)

El tercero nos dice: "La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente. Este derecho se llama de *accesión*" (3)

De lo anterior desprendemos que, nuestra legislación nunca ha considerado el derecho de propiedad a la manera romana. Siempre hemos creído que este derecho debe ser relativo y limitado. Debe sujetarse a ciertos preceptos jurídicos, de tal manera que no se lesionen los intereses generales en beneficio de los intereses particulares.

---

1.- ARTICULO 830, CÓDIGO CIVIL, Para el Distrito Federal,

México, 1992, Ed. Delma, Pág. 147.

2.- Op. Cit. Artículo 831, Pág 147.

3.- Op. Cit. Artículo 886, Pág 155,

## I.- ALEMANIA

Las Constituciones de la postguerra mundial segunda, fueron más claras en su separación del concepto clásico de la propiedad, adoptando las fórmulas inspiradas en la función social. Sin embargo, no hubo oposición a los derechos individuales, a los derechos fundamentales del hombre más bien hubo una atenuación

La Constitución Alemana, posterior a la primera guerra mundial en su artículo 163 decía: Todo Alemán tiene sin perjuicio de su libertad personal, el deber moral de utilizar sus fuerzas intelectuales y físicas conforme al interés de la colectividad

N Viera Altamirano señala "Que la Reforma Agraria en la República Federal Alemana es diferente a la que persigue Latinoamérica, en el sentido de que en Alemania se observa una reforma en el agro y en la forma de vida del pequeño propietario" (4) No se trata que el trabajador agrícola tenga su propia tierra porque ya la tiene. La preocupación fundamental es proteger a ese pequeño propietario de los nuevos problemas: la baja de los precios con motivo de la competencia que le hacen a Alemania los otros Socios del Mercado Común; los tropiezos para encontrar ayuda financiera y oportunidades de trabajo con que llenar los días vacíos de la labor de la tierra.

---

4.- N Viera Altamirano, La Reforma del Agro en Alemania, Artículo periódico "El Siglo de Torreón", 10 de septiembre de 1963.

El Código Civil Alemán reglamenta el Derecho de propiedad de tal manera que todo dueño podrá disponer de sus cosas tal como estime conveniente a impedir que lo haga un tercero cuando la ley o los derechos de otro no se opongan a ello.

Este Código es muy prolijo en la determinación del derecho que estudiamos. Estipula las distintas cargas que deben soportar los dueños cuando haya conflictos entre particulares, cuando sea necesario soportar servidumbres y cuando por causa de utilidad pública se tenga que expropiar algún bien.

Respecto de la doctrina de la propiedad como función social debemos decir, que apesar de la magnífica reglamentación que hace del derecho de propiedad para evitar conflictos y lograr que se pueda disfrutar de este derecho de una manera plena, no es aceptada expresamente. El fin de esta ley es garantizar la propiedad individual.

Como la legislación francesa, el carácter social de este Código se reduce a expropiar los bienes por causa de utilidad pública, a las limitaciones impuestas al derecho de propiedad por las leyes y los reglamentos que evitan el uso indebido de esta, y sustraen algunos bienes del derecho de propiedad a causa del interés público que representan.

En conclusión, el Código Civil Alemán mantiene en el recinto del individualismo con ciertas limitaciones, más o menos profundas o más o menos diversas, en pro de una propiedad orientada hacia un bien social.

## II.- ARGENTINA

Es objetivo actual de la Reforma Agraria Argentina, buscar crear productores y consumidores que aseguren, mediante el mercado interior, el desarrollo de la economía fundado en el trabajo, consumo y ahorro de los propios latinoamericanos.

Existe opiniones de que la evolución del Derecho de propiedad, es favor de los trabajadores del campo, ha traído como consecuencia una vida mejor y elevado la producción; pero que se debe tener cuidado de no violar las garantías con las cuales está investida la propiedad privada, pues de lo contrario sería un ataque á la propiedad agrícola en explotación y un peligro de caer en las garras del comunismo, de un sistema económico que no reconoce derechos fundamentales que los países democráticos respetan.

Sin embargo el hombre no está solo, y no puede realizar las grandes obras materiales y espirituales sin el concurso de sus semejantes, precisando su personalidad, de la convivencia social, como miembro de una ordenada comunidad en que se limitan los intereses particulares en atención al interés social.

Argentina durante el año de 1958, expidió una ley agraria sobre colonización de las tierras públicas y privadas. En los últimos cuarenta años, 60,000 familias han resultado beneficiadas, pues se les ha dado oportunidad de intervenir ----



en el manejo de quince millones de hectáreas y además se creó el consejo Agrario Nacional elevando el nivel de vida de la población rural". (5)

Así mismo El Ejercicio del Derecho de Propiedad está sometido a las limitaciones o reglas que exijan el mantenimiento y el progreso del orden social y en tal sentido podrá la ley imponerle obligaciones o servidumbres de utilidad pública en favor de los intereses generales del Estado.

---

—13.- PERES NOBLE GONTRAN, Reformas al Código Agrario, Ensayo, México 1963, Pág 36.

### III.- EN ESPAÑA

EL Código Civil Español al decir en el artículo 34, que "La propiedad es el Derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, y que el propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla". (6) Ha encerrado en una fórmula concisa el derecho individualista que sigue á este respecto. Las limitaciones a que se debe sujetar el Derecho absoluto de la propiedad es con el fin de evitar choques entre los diversos propietarios y lograr que los bienes sirvan al interés individual.

El artículo 350 armoniza el Derecho individual del propietario con las limitaciones que le impone la obligación de respetar las servidumbres establecidas como otro Derecho individual contradictorio, y las leyes sobre minas y aguas o los reglamentos de policía que son, por decirlo así, el elemento social que en esta materia se alza frente al elemento individual para establecer el perfecto equilibrio en que consiste el concepto jurídico de la propiedad individual.

---

5.- Art. 348, Ob. Cit., Pág. 51.

Muchas veces es necesario privar de su libertad de poseer en particular, porque su propiedad es indispensable para que cumpla una función pública. En este caso se hará siempre que sea declarado por autoridad competente y se pague por esa expropiación una justa indemnización.

Como notamos, el criterio individualista del Código de Napoleón, se mantiene incólume de esta la ley española. El aspecto de la propiedad como función social aparece muy restringida. Las leyes sobre minas y aguas, los reglamentos y las leyes sobre expropiación, a pesar de que limitan el Derecho de propiedad privada, no lo hacen tan sólo con el fin de un beneficio social, sino que, cuando se encuentren en pugna los intereses individuales, hay que resolverlos de tal manera que los contendientes no salgan molestados en sus posesiones. Si hay conflictos entre el individuo y la sociedad se debe resolver en beneficio de esta última.

## II FRANCIA\_

A partir de la Revolución Francesa, se desvincula el Derecho de propiedad de toda influencia política. "Así, no se conceden privilegios, sino que simplemente en un derecho de carácter real o privado para usar y disponer de una cosa; es, además un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo como lo caracterizó el derecho romano". (6)

En la declaración de los derechos del Hombre y del Ciudadano en 1789, se consagró el Derecho de propiedad privada:.. "Siendo la propiedad un derecho inviolable o sagrado, nadie puede ser privado de ella, sino cuando la necesidad pública, legalmente comprobada lo exija evidentemente y bajo las condiciones de una justa y previa indemnización". (7)

Derecho de propiedad se le considera como un derecho natural que el hombre trae consigo al nacer; por eso el Estado solo puede reconocerlo. Al hablar de la propiedad en el Derecho Francés se dice que es un Derecho individual; es la propiedad un Derecho absoluto inviolable inalienable e imprescriptible.

---

6.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL, Compendio del Derecho Civil Tomo, 11, Pág 81, Ed, Porrúa, México, 1970.

7.- MALET ISACC, La Época Contemporánea, Ed, Nacional, México, 1969, Pág. 81.

El Código de Napoleón declara que: El Derecho de propiedad es absoluto para usar y disponer de una cosa, lo cual se basa en el fundamento filosófico que dio origen al concepto y características del Derecho Francés. "La propiedad es un derecho natural, innato subjetivo, anterior al Derecho objetivo, que el estado y la ley solo pueden reconocer y amparar, para no crear, y por consiguiente desconocer o restringir, Este funcionamiento no se le dio al Derecho romano, pero e concepto, encunado á su aspecto jurídico si reconoce los tres elementos del Derecho romano: *ius fruiendi, ius utendi y ius abutendi.*" (8)

Es lógico, que después del triunfo de la Revolución los ideales de las clases vencedoras se fijaran en el Derecho positivo. Promulgaron diversas constituciones, y por fin los legisladores franceses dieron a la luz del Código de Napoleón, ordenamiento jurídico que es un Derecho del individualismo, floración de las doctrinas filosóficas y políticas del iluminismo, y del cual parte la mayor parte de los Códigos civiles de los países occidentales.

EL Código Francés reglamenta la propiedad de una manera individualista. Los bienes se concibe en cuanto sirvan para el beneficio privado de los hombres. Puede usarse de las propiedades de la manera más absoluta siempre que se respeten las leyes que la organizan. Pero estas leyes modelan el Derecho de la propiedad de tal manera que se eviten las fricciones que producirían un uso immoderado de los antedichos bienes.

---

8.- SOTO ALVAREZ CLEMENTE, *Introducción al Estudio del Derecho, Nociones del Derecho Civil*, Ed, Limusa, México, 1974, Pág. 72.

Sí se ponen taxativas al Derecho de propiedad es porque se quiere que los hombres puedan gozar de sus propiedades privadamente sin que se lesionen sus intereses.

En este Código el carácter social de la propiedad se manifiesta en las tres formas siguientes: 1a.- La expropiación por causa de utilidad pública, que se limita a disponer que en caso de que una cosa sea necesaria para el bien público, y no haya otra que pueda cumplir este fin, se expropiara mediante previa y justa indemnización. 2a.- Las limitaciones impuestas al ejercicio del Derecho de propiedad que tienen como fin restringir el ejercicio de este Derecho, cuando el interés público lo exija, y para evitar que el propietario no cause a otro por el ejercicio abusivo de su Derecho un daño anormal excesivo. 3a.- Algunos bienes han sido sustraídos al Derecho de propiedad a causa del interés público que representa para la colectividad, como los objetos artísticos manifestantes de la cultura nacional.

### III- ITALIA

EL artículo 44 de la Constitución Italiana, posterior á la segunda guerra mundial, expresa: "Con el objeto de asegurar la utilización racional del suelo y de establecer relaciones sociales nacionales y justas, la ley impone obligaciones y limitaciones á la propiedad privada de la tierra, fija los límites á su extensión, según las diferentes zonas del país favorece e impone la irrigación de nuevas tierras, la transformación de grandes fundos y la reconstrucción de unidades productivas, y ayuda á las medianas propiedades y pequeñas. La ley prescribe medidas en favor de las áreas montañosas. "La ley de Sila, de mayo de 1950, á través de la cual se vio reforzada la Reforma Agraria Italiana, fueron objeto de expropiación 80,000 hectáreas de Sila, Calabria. La ley Stralcio, permitió abarcar otras tierras para impulsar el desarrollo agrícola". (9)

Para empezar mejor el concepto de propiedad nada mejor el comentario que a este respecto hizo el gran jurista Italiano Francisco Ricci:

"El Derecho de gozar de una cosa no implica solo el percibir las rentas o los beneficios que de ella se sirven, y el servirse y usar de las cosas para las necesidades propias, para los propios placeres, y si se quiere para lo personal

---

9.- RICCI FRANCISCO, Derecho Civil, Teórico y Practico, Trd, Adolfo Posadas, Madrid 1962, Ed, La España Moderna, Pág. 126.

—o caprichoso. Este Derecho no es tan solo absoluto sino también exclusivo, de suerte que el propietario de las cosas no solo la goza a su placer, sin que impide a los demás el goce de ella, excluyéndola por tanto". (10)

El Derecho de gozar no constituye por si solo la propiedad, y el concepto de ésta ésta incompleto, si se añade a éste Derecho el de la disponibilidad de la cosa propia. Porque el propietario no solo puede servirse de la cosa de la manera que más le agrade, sino que puede privarse de la misma ya sea cediéndola a otros a titulo oneroso o gratuito, ya destruyéndola o abandonándola si así le place.

"El Derecho absoluto de gozar y disponer de la cosa propia tiene, sin embargo, una limitación en el Derecho ajeno. Así la razón nos dice que cada quien debe servirse de la cosa del modo que mejor le plazca, siempre que con sus hechos no lesione el Derecho de otros . Semejante limitación surge de la esencia misma del Derecho de propiedad. La propiedad en efecto, que consiste en lo tuyo y lo mío no pudieran coexistir; más para que haya tuyo y mío es necesario que yo no amengüe tu Derecho , y que tu no amengües el mío; por eso el respeto al Derecho ajeno y el limite impuesto a la libre disponibilidad, cuando un Derecho se ofrece frente a otro Derecho, se derivan del concepto mismo de la propiedad".(11)

---

10.- RICCI FRANCISCO, Ob, Cit, Pág. 126.

11.- RICCI FRANCISCO, Ob, Cit, Pág. 127



Con el anterior comentario de Francisco Ricci dejamos sentado el carácter individual del Derecho de propiedad en Italia y solamente en el caso de utilidad pública se ve un ligerísimo aspecto de la propiedad orientada hacia un beneficio social.

## VI RUSIA

La Constitución de la República de Rusia, señala que la base económica de las Repúblicas Socialistas esta en la propiedad socializada de los implementos y medios de producción, "firmemente establecida como resultado de la liquidación del sistema capitalista de economía, la abolición de la propiedad particular de los instrumentos y medios de producción, y de abolición de la explotación del hombre por el hombre (artículo 4)". (12)

En está forma, son propiedad social los instrumentos y medios de producción de la economía soviética, Los bienes materiales producidos por el trabajador pertenece a la sociedad. Existe una pequeña hacienda particular, integrada por los artesanos y los campesinos individuales, sin que se permita á éstos explotar el trabajo ajeno. Manifiestan los ideólogos del socialismo ruso que en ese país se desconoce la competencia, el afán de beneficio y la anarquía de la producción. Que el incremento de la economía nacional se debe al sistema de planificación; que tres cuartas partes de la renta nacional se ha destinado á cubrir las exigencias materiales y culturales de los moscovitas, empleándose el resto en dar mayor impulso á la producción y otros fines de orden social.

La Constitución Rusa y las demás Constituciones Europeas mantienen una notable diferencia: el contenido francamente marxista de la primera.

---

12.- El País Soviético, Oficina de Prensa de la Embajada Rusa, México, 1986, Pág. 49.

Vemos cómo Europa defiende una propiedad que cumple con tareas comunes; el Derecho privado ha ido transformándose día con día; se advierte un notable desarrollo del Derecho Social; la familia, tradicionalmente considerada como institución perteneciente al Derecho privado, es constante preocupación del Estado; sucede lo mismo con el régimen de la propiedad, que ha dejado de ser del dominio del interés particular para convertirse en una Institución, que además de perseguir la satisfacción de necesidades individuales persigue objetivos de beneficio común. Frente a la libertad jurídica de individuo encontramos la garantía social que representa la propiedad, bajo la equidad de un Derecho automático, nuevo, vigoroso y con un sentido social humanista.

## CAPITULO IV

### **LAS LIMITACIONES AL EJERCICIO DEL DERECHO Y LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD**

- I.- **LAS LIMITACIONES AL EJERCICIO DEL DERECHO EN NUESTRA LEGISLACIÓN VIGENTE**
  
- II.- **EL DERECHO DE VECINDAD**
  
- III.- **BREVE ANÁLISIS DEL CONTRATO SOCIAL DE JUAN JACOBO ROUSSEAU**
  
- IV.- **LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD**
  
- V.- **EL USO ABUSIVO DEL DERECHO**
  
- VI.- **JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

**CONCLUSIONES.....**

## LAS LIMITACIONES AL EJERCICIO DEL DERECHO EN NUESTRA LEGISLACIÓN VIGENTE.

La conciencia social vive en todo individuo, actuando como factor moderador de su conducta. Sabe que esta puede desenvolverse dentro de una determinada esfera que necesariamente tiene como limite, el campo de actividad de sus semejantes.

Es la misma sociedad la que restringe la actividad de los hombres, imponiéndole limitaciones que son exigidas a fin de asegurar la pacífica convivencia de los miembros de la colectividad. El ordenamiento jurídico ha reconocido en todo tiempo, la necesidad imperiosa de asegurar y sancionar estos límites que tienen su motivación fundamental en el respeto a los demás hombres.

Es, en consecuencia, indudable la existencia de esas trabas impuestas coactivamente por la sociedad para el logro del orden y la Paz en el seno de la misma, a fin de que sus componentes puedan, sin temor a las arbitrariedades y los ataques de los demás alcanzar la plenitud de su persona, en bien de la colectividad de la cual es una célula, como el bien personal propio que habrá de garantizar el desarrollo armónico de todas sus facultades, y con ello, el progreso y el engrandecimiento de la sociedad.

En efecto el orden público o interés general, así como los derechos de los demás, los que imponen esos límites a la actividad individual, y evitan al mismo tiempo, el caos y la anarquía que resultarían de una irrefrenable libertad de la actividad concurrente de los individuos.

No basta, la voluntad colectiva para asegurar la convivencia pacífica. Se hace indispensable la organización de todo un aparato coercitivo para hacer efectivas esas limitaciones, y mediante la sanción y las facultades representativas del Derecho, asegurar el respeto y la individualidad de los derechos ajenos, y que al propio tiempo y consecuencia lógica, defina y reconozca la esfera de libertad, dentro de la cual los individuos puedan actuar impunemente.

Si un individuo sobrepasa esos límites fijados a su conducta, viola el derecho de otro y se hace responsable de los perjuicios de su actividad le cause; ejecuta un hecho ilícito, sancionado por la ley.

La actividad del individuo no puede desarrollarse de una manera ilimitada con prescindencia absoluta de las normas que regulan y deben regular la convivencia social. De no ser así, podrá a llegarse al acuerdo, como sería el imperio del caos y de la anarquía. De allí nace la necesidad de establecer algunas limitaciones a la libertad del individuo.

## II.- EL DERECHO DE VECINDAD

Al anunciar este capítulo como "Limitaciones al Ejercicio del Derecho y la Función Social", debemos considerar que no solamente debe atender el Derecho al interés público para establecer limitaciones al dominio, sino también al interés privado. La función social que la propiedad tiene asignada se manifiesta en relación con la colectividad en primer término y, en segundo en relación con los particulares. En este último aspecto vamos a considerarla en este capítulo. El dominio privado se produce físicamente en dos formas: como fundo o como predio, y como objeto independiente que puede ser gravado por la voluntad del dueño. El primer caso dio origen a lo que los modernos llaman el Derecho de vecindad, y el segundo a las limitaciones de la facultad de disposición.

El derecho de vecindad halla su fundamento en la necesidad de regular las relaciones entre los dueños de predios vecinos o contiguos, para evitar que surjan diferencias violentas entre ellos por razón de las molestias mutuas que la voluntad o los agentes naturales provoquen sobre la utilización de los bienes respectivos. Por ello es obligación del Derecho Civil intervenir fijando las obligaciones y los derechos que a los dueños de predios contiguos competen para el mejor aprovechamiento de su bien y para la realización de la función social que a éste le conviene.

La determinación de la naturaleza jurídica del derecho de vecindad ha suscitado grandes discusiones entre los autores, los cuales han mantenido criterios distintos y creado diferentes teorías, que ha continuación en forma breve expondremos.

"La teoría de la inmisión, nos presenta un criterio muy amplio y tiene su fundamento en el célebre texto de Ulpiano, cuando este resuelve la consulta que Celio Vital hizo a Aristo. Este último responde que no es lícito introducir en los edificios superiores (inmitti posse) el humo de una fábrica inferior de quesos (ex taberna casera), si para ello no existe un derecho de servidumbre, Ulpiano decía también que no es lícito introducir agua de los edificios superiores a los inferiores: (pues en tanto le es lícito hacer a uno algo en cosa de su propiedad en cuanto no introduzca cosa alguna en la ajena)".(1) Este principio es justo en sus fundamentos, y en él se basan numerosos preceptos limitativos del Derecho de propiedad. Sin embargo se considera que aplicar este principio de manera absoluta, llevaría a un terreno injusto y contrario a la función social del Derecho, ya que aunque es admisible que la facultad del dominio termina cuando se afecta el fundo ajeno; debe de ser siempre que estos efectos sean nocivos para el fundo o los habitantes vecinos.

Otra de las tesis respecto a la vecindad, es la teoría sobre el abuso del derecho; la idea que sustenta el derecho de vecindad tiene como acto ilícito la perturbación del fundo vecino. Esta teoría nos señala: el ejercicio de la propiedad ha de ser racional y el derecho no debe tolerar el abuso, considera ilícitos los actos que impliquen un ejercicio del derecho de propiedad anormal o contrario a los fines económicos o sociales del mismo o aquellos que obedezcan tan sólo al deseo de dejar, sin verdadero interés para el propietario.

---

(1).- Comentarios al código Civil para el Distrito y Territorios Federales del 30 de Agosto de 1928, Ediciones Lex. México, Pág. 236.



- Y sólo así resulta protegida por el Derecho; el uso anormal que ocasione al vecino una molestia o una perturbación, debe considerarse prohibido.

El artículo 837, nos dice: "El propietario o inquilino de un predio tiene derecho a ejercer las acciones que proceden para impedir que, por el mal uso de la propiedad del vecino, se perjudique la seguridad, el sosiego o la salud de los que habitan el predio".(2) Este artículo no sólo protege los intereses materiales de terceros, sino también su salud y su tranquilidad, evitando aquellos perjuicios que pueda ocasionar el mal uso de la propiedad.

Por lo que podemos concluir que: El derecho de vecindad está genéricamente tutelado en las acciones que garantizan el derecho de dominio y el de posesión y que el Código Civil vigente tutela en dicho artículo.

En razón de que el Código Civil no contiene toda la legislación aplicable a inmuebles y por consecuencia lógica a limitaciones que favorezcan la vecindad ya que se encuentra esparcida en diversas leyes como son:

El Código Sanitario, El Reglamento para los Establecimientos industriales o comerciales insalubres o incómodos. El Reglamento contra el Ruido. El Reglamento de Construcción y de los Servicios Urbanos. Por lo tanto es de considerarse que para una verdadera y efectiva regulación de la propiedad inmueble, en lo que respecta a las relaciones entre propietarios vecinos, debería pugnarse porque los legisladores realizarán un proyecto para la creación de un capítulo denominado "Del derecho de vecindad" dentro del capítulo correspondiente a la Propiedad, en el Código Civil Vigente.

---

(2).- ARTICULO 837, Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Delma, México 1991. Pág. 149.

En esta forma aún las personas no doctas en derecho podrían saber con exactitud la forma legal de comportarse en relación a su propiedad y a la vecina, creando una esfera de absoluta tranquilidad y disfrute en el ámbito social de convivencia.

## BREVE ANÁLISIS DEL CONTRATO SOCIAL DE JUAN JACOBO RUSSEN

El tono de la obra es de tipo dogmático. Si ciertamente recoge ideas que flotan en el ambiente de la época, les va a imprimir su propio sello, o ponerles un énfasis y un sentido categórico, al mismo tiempo que gran sencillez. Nos habla de la soberanía del pueblo en una forma que antes no se había hecho. El pacto social, los derechos del hombre, la voluntad general, no como simple expresión de las mayorías, sino dentro de opiniones en las que han sido escuchadas las minorías. el estado de naturaleza, van a ser conceptos e ideas que en lo sucesivo se manejarían por todos aquellos que sientan en alguna forma el deseo de llevar un sentido democrático a la vida política.

El problema esencial de las ideas políticas a fines del siglo XVIII fue el de la relación del hombre con el poder del Estado; Los grandes movimientos revolucionarios que ocurrieron se caracterizaron por perseguir dos finalidades principales: La defensa de la libertad individual, con la limitación consciente de el estado y la propiedad de la tierra y de los beneficios del trabajo.

Entre los principales pensadores de la época que contribuyeron a difundir las ideas libertarias se cuenta Voltaire y Montesquieu, pero fue Rousseau quien más influencia tuvo en los tiempos anteriores a la Revolución Francesa, en su obra "EL CONTRATO SOCIAL". Para él por medio del contrato o como consecuencia del mismo recibe bienes materiales y su propiedad, pero a título precario, de tal manera que el Estado puede reclamárselos en cualquier momento.

Dada la situación de Francia en aquella época, la Asamblea Nacional asumiendo el ejercicio del poder Legislativo, resuelve dictar una Constitución, pero dictando una declaración de los derechos del hombre y del ciudadano, y en tal declaración, junto a la libertad, seguridad y a la resistencia a la opresión, consagra reconociéndola como un derecho del hombre, la propiedad.

No sólo le preocupaba la libertad política, sino la igualdad, y no esta ausente de su pensamiento genial la preocupación económica y la justicia social. Rousseau, junto al pacto que hizo libres a los hombres, dentro de la voluntad general, consideró el problema de los orígenes y fundamento de su desigualdad. En el discurso dedicado al segundo de estos grandes temas, es donde afirma que el primer hombre que cercó un terreno, se apresuro a decir: "esto es mio", y encontró gentes sencillas que lo creyeron, fue el verdadero fundador de la sociedad civil. De ahí nació no sólo la sociedad, sino las leyes que crearon nuevos obstáculos para el débil y nuevas fuerzas para el rico, que destruyeron para siempre la libertad natural y fijaron las normas de propiedad y de la desigualdad, que en una torcida usurpación hicieron un derecho irrevocable, y en beneficio de algunos ambiciosos sujetaron perpetuamente al trabajo al género humano y además a la servidumbre y a la miseria.

#### IV LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

En realidad, por definición, el hombre es un ser social, solo es posible su desenvolvimiento en sociedad, de ahí que no se pueda imaginar siquiera al hombre viviendo aisladamente. "Hablar de los derechos del hombre natural, aislado, del individuo en si, separado de sus semejantes, es hacer una contradicción en adjecto. En efecto todo derecho por definición implica una relación entre dos sujetos. si se imagina un hombre aislado y absolutamente separado de sus semejantes, no tiene, no puede tener derechos" (3).

El hombre, de acuerdo con el lugar que ocupa dentro de la sociedad, tiene una función específica que cumplir. No puede abstenerse de cumplir con su cometido pues ello originaría cierto trastorno en perjuicio de sus semejantes. Además cualquier acto realizado en contra posición a la función que le incumbe daría lugar a que fuera sancionado puesto que acarrearía un perjuicio al interés general. A contrario sensu, todas las actividades llevadas a cabo con la divisa de dar cumplimiento a la citada función se harían acreedoras a la protección por parte de el Estado.

---

3.- DUGUIT LEÓN.- Las Formaciones Generales del Derecho Privado, Traducción de Carlos G. Posadas, Segunda Edición, México, Pág. 34. 1973.

por otra parte el derecho que se impone a los hombres descansa ya sobre la base del respeto y protección de los derechos individuales, sino que ahora tiende a mantener la ligazón entre todos los miembros de la sociedad en atención a la función social que a cada uno de ellos les corresponde desempeñar.

La cohesión (social) se hace posible gracias a la solidaridad social, a la interdependencia social, la cual tiene su basamento en las necesidades humanas, pues es sabido que en sociedad las necesidades de los hombres, en algunos casos, se tornan comunes de tal suerte que para satisfacerlas es condición indispensable la vida en común.

Otras veces esas necesidades son diferentes y entonces para satisfacerlas incuestionablemente se hace necesario que los individuos se repartan las tareas a efecto de contribuir a su satisfacción.

En definitiva la Teoría de la Función social considera que al individuo le está asignada una cierta función dentro de el engranaje de la vida social, resulta lógico considerar que quién posee una riqueza estará obligado a emplearla en tal forma que contribuya a aumentar el bienestar general. Esa será la función que sólo él y nadie más podrá realizar y en tanto que se cumpla con ella se hará acreedor a la protección por parte del Estado, y a la inversa, si no utiliza su riqueza de manera tal que contribuya a la satisfacción de las necesidades colectivas dará lugar a que sus actos sean socialmente reprimidos.

Cuando llevamos a nuestros intereses ante los tribunales, no obramos en forma egoísta, sino que cumplimos, conscientemente o no, una verdadera función social. —

Es un deber para cada uno de nosotros, a la vez individual y social, resistir con todas nuestras fuerzas a la injusticia; un deber individual, porque debemos defendernos a nosotros mismos, al mismo tiempo que a nuestros legítimos intereses. Para los individuos como para los pueblos, el medio más seguro de obtener la paz es hacer valer nuestros derechos, y así, defendiendo su propio derecho, se defiende el derecho de todos. En efecto, las normas jurídicas sólo tienen valor efectivo por su realización práctica; si cada uno abandona sus derechos, no existirá ya el derecho. Es necesario, pues, que cada uno tome parte, en la medida de sus intereses, en la lucha por el derecho, ya que en ello estriba la existencia misma del orden social.

Parece, que el derecho de recurrir a los procedimientos legales, y especialmente a la acción de la justicia, presenta un carácter verdaderamente sagrado que forma parte integrante del derecho natural y que constituye al mismo tiempo una de las piezas principales de todo derecho positivo, y por lo tanto, de toda construcción social.

## V.- EL USO ABUSIVO DEL DERECHO

El concepto del abuso del derecho fue olvidado por algún tiempo, pero al principio de este siglo recobró importancia, misma que originó una serie de controversias y críticas que se elaboraron de dicho concepto.

En primer termino podemos hablar de la crítica de forma que se hace de este concepto. Algunos estadistas de derecho, entre ellos León Duguit y Estein, afirman la falta de base científica de la teoría y coinciden con Planiol cuando al criticar el aspecto técnico de ésta, opinan que se basa en un lenguaje insuficiente, que su fórmula de ejercicio abusivo de los derechos es una logomaquia, por que al ejercitar un derecho el acto es lícito y si el acto es ilícito, es porque se excede el derecho y se obra sin éste, así entendido, el derecho cesa cuando el abuso comienza.

Para estos autores, el pretendido abuso es un verdadero exceso de derecho, actos realizados sin derecho, que no merecen constituir una categoría particular en el sistema de la responsabilidad civil, ya que siendo actos ilícitos no hay ejercicio de un derecho y por lo tanto, esta teoría carece de originalidad y de valor teórico o práctico.

Al respecto, Bonecasse plantea la interrogante de si no resultaría contradictorio calificar como abuso de Derecho el ejercicio de éste, y concluye afirmando que la expresión técnica de abuso de los derechos se justifica porque: "En efecto, es indiscutible que el poder de acción respetado por un Derecho, recibe --



—el legislador una organización en cierta forma material, en la cual su titular puede estrictamente limitarse con la intención secreta de servirse de esta organización para dañar a otra persona". (4)

Señala con acierto la particularidad de que no hay ausencia ni exceso de derecho, ya que no obstante al no exceder los límites objetivos del derecho, el titular de una prerrogativa puede, al ejercitarla, desviarla injustamente.

El abuso del Derecho difiere del acto realizado sin Derecho. En efecto, la ilicitud de éste, es de origen. El acto abusivo llega a serlo (ilícito), porque se desvía la prerrogativa por un motivo y para lograr un resultado que en Derecho no sea justificado. El acto realizado en ausencia del Derecho es ilícito, como el abusivo, pero en condiciones y por medios diversos. No puede asimilarse el acto por el cual un individuo se comporta como dueño en la propiedad del vecino, que al hacerlo excede su Derecho; por consiguiente, obra sin Derecho.

Bonecasse observa que la diferencia específica de la noción del abuso de los derechos y de la cuestión de la existencia de los límites materiales u objetivos no se discute, pues evidente y confirma que ya la expresión "abuso de los derechos" es bastante discutida para que vaya aún en desprecio de la lógica y del método científico.

---

4.- BONECASSE JULIAN. Elementos de Derecho Civil, Trd, de José M. Cajica, Puebla, México, 1945 Tomo II, Pág. 330.

El abuso del Derecho en su origen, no ha sido supuesto normativo expreso, sino que se ha considerado invariablemente como desvío del mismo derecho ejercitado. El perjudicado no lo ha impugnado como titular de un derecho que considera el acto injustificado, sino que siempre se recurrió a la noción del motivo ilegítimo que impulsara el autor del daño.

Indiscutiblemente el Derecho es un fenómeno social. Se ha afirmado que la conducta ha de realizarse armonizando los derechos individuales con los sociales. En el ejercicio de los derechos se puede causar daño a tercero y esto será inevitable, pero no se admite como resultado de la actividad, como objeto, sino como finalidad de ella. En los tiempos modernos, en los que se afirma cada vez más el carácter del Derecho en general y especialmente del dominio, no se puede admitir la tutela de la Ley a favor de actos sencillamente antisociales, como son aquellos que no benefician a quien los realiza, y perjudican a quienes van dirigidos.

El artículo 1912 del Código Civil, preceptúa que "cuando al ejercitar un Derecho se cause daño a otro, hay obligación de indemnizarlo si se demuestra que el derecho sólo se ejercito a fin de causar el daño, sin utilidad para el titular del derecho"

Este artículo reconoce el principio romanista de "quién hace uso de su Derecho a nadie perjudica", con la única limitación, de que el ejercicio del Derecho es inadmisible cuando sólo puede tener por fin causar un daño a otro.

En un tiempo fue tratado el criterio económico de la ausencia de interés en el ejercicio, y reducido a sus límites adecuados. Este elemento resulta absurdo exigirlo cuando se trate de un hecho doloso o culposo, pues entonces jamás habría responsabilidad en los casos en los que el autor del hecho obtuviere alguna ventaja, por condenable que haya sido la intención que lo impuso a actuar.

En consecuencia, este artículo, al exigir únicamente la inutilidad del acto como elemento consecutivo del abuso, hace nugatoria la teoría, pues al propietario le será fácil demostrar que obtuvo de su ejercicio un provecho, por insignificante que este sea, y de esta manera, alcanza una total impunidad. El abuso de los derechos debe considerarse como un hecho ilícito. Así lo considera nuestro Código al encajarlo dentro del Capítulo de las obligaciones que nacen de los actos ilícitos.

Cualquiera que sea la calidad que se adopte, todos reconocen que el abusar de un Derecho es obrar dentro del marco prohibido de la ley; y muchos autores condicionan la existencia del abuso a la del dolo, que sería el distintivo de los actos ilícitos. Pero no es necesaria la existencia del dolo para que se integre el abuso, y podemos afirmar que el abuso de los derechos constituye un hecho ilícito sólo en cuanto transgrede, sobre pasando los límites conferidos a esos derechos. Usando el concepto de la ilicitud en su exacta y precisa libertad.

Es preciso asignarle un campo de operación propio, distinto de los demás actos ilícitos. Abusar de un derecho es obrar ilícitamente, pero este acto ilícito se produce en terreno especial único: con motivo del ejercicio de un derecho, es decir, de un acto lícito.

El abuso de los derechos es pues, la transgresión de los límites funcionales de un derecho subjetivo, que se realiza con motivo de su ejercicio, causando un daño a alguien.

Jurídicamente se entiende por abuso el hecho de usar de un poder, de una facultad, de un Derecho o de una situación especialmente más allá de lo que resulta lícito, por la naturaleza o por la costumbre, y también con fines distintos de los autorizados por el ordenamiento legal, saliéndose de los límites impuestos por la justicia, la equidad, la ley y la razón.

En efecto, la figura del abuso del Derecho tan poco conocida teóricamente y casi nunca puesta en práctica, debe ser difundida ampliamente en todos los campos del Derecho, ser conocida por el juez, el litigante, el catedrático y todas aquellas personas que en alguna forma tengan contacto con el Derecho. En suma, es menester formar en nuestro medio una conciencia jurídica en torno a la importancia de la institución objeto de este trabajo.

## VI.- JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha contemplado el problema de el uso abusivo de el Derecho y podemos mencionar una ejecutoria dictada en un negocio motivado por la Aplicación del artículo 1833 del Código Civil del Estado de Jalisco, que corresponde literalmente al Artículo 1912 del Código Civil para el Distrito Federal.

En esta sentencia, se reconozca la existencia de actos abusivos, en aquellos casos en que el Titular contraria o desvía la finalidad inherente al espíritu de la prerrogativa ejercida.

Transcribiremos para tener un conocimiento más claro:

11 de Septiembre de 1950. Amparo Civil Directo No. 2713, de 1949, Sec. 1a  
Quejosa: Fonseca Mora, María Ricarda.

Autoridad Responsable: 3a. Sala del Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco. Garantías Reclamadas: Artículos 14 y 16 constitucionales.

Acto Reclamado: La sentencia definitiva pronunciada en el Juicio Sumario VS la quejosa, por Dolores Moreno. Aplicación de los Artículos 103 fracción I, y 107 fracciones II y VII de la Constitución, y 76, 77, 78, 79, 184, 186, y 190 de la Ley de Amparo.

La Suprema Corte niega la protección federal.

---

5.- FONSECA MARÍA RICARDA, Tomo, cv. Pág. 2328, 11 de Septiembre de 1950.

## SUMARIO

Abuso de un Derecho: (Jalisco). El artículo 1833 del Código Civil de Jalisco nos dice: "Cuando al ejercitar un Derecho se cause daño a otro, hay obligaciones de indemnizarlo si no se demuestra que el derecho sólo se ejercitó a fin de causar el daño sin utilidad para el titular del Derecho, pues el Derecho cesa donde comienza el abuso, por lo que no se puede hablar en rigor lógico de abuso del derecho.

(Legislación de Jalisco). Lanzamiento ejecutivo con violencia, daños y perjuicios en caso de si el ejercitante de una diligencia de lanzamiento obró ilícitamente, empleando violencia innecesaria en la practica de la diligencia ocasionando la destrucción y pérdida de bienes del lanzado, está obligado a reparar los daños causados de conformidad con el artículo 1831 y demás relativos del Código Civil y por lo mismo, la sentencia que lo haya condenado al pago de los daños y perjuicios, no puede reputarse violatoria de garantías.

Concepto de Violación: No pueden ser objeto de estudio en el juicio constitucional los agravios expresados por el quejoso al interponer el recurso de apelación, ya que fueron examinados y refutados por la autoridad responsable mediante fundamentos no destruidos por nuevas argumentaciones de dicho quejoso.

Nota.- Se publican sólo los considerandos, por ser suficientemente explícitos.

## CONSIDERANDO:

Primero.- La existencia del acto reclamado está justificada mediante el toca y los actos originales del juicio correspondiente, enviados por la responsable como informe justificado, juntamente con los autores del juicio sumario promovido por María Ricarda Fonseca VS Dolores Moreno, y el toca relativo a este procedimiento. Consta que el quejoso solicitó copia certificada del acto que reclama antes de interponer su demanda.

Segundo.- Es infundado el concepto de violación, que el quejoso hace consistir en la aplicación inexacta del Artículo 1833 del Código Civil de Jalisco, pues los autores demuestran que hubo un innecesario ejercicio de violencia sobre los bienes despojados, al efectuarse el lanzamiento, algunos de los cuales se destruyeron y otros se perdieron; que el actor contrató empleados particulares para que materialmente ejecutaran el mandato del juez, el cual fue dictado, a promoción del actor en el juicio, antes de que venciera el plazo concedido al inquilino para que desocupara la finca; y que en fin, se hizo una verdadera exhibición de fuerza al practicar la desocupación del local, dañando al ejecutado no sólo en su patrimonio, sino también en su reputación. Así pues, y conforme a las disposiciones legales en que el actor en el juicio del que emana el acto reclamado apoyó su reclamación, el quejoso esta obligado a reparar estos daños. Por lo mismo, al condenársele, no se violaron los preceptos legales que invoca.

El Artículo 1833 del Código civil de Jalisco, que el quejoso señala como inexactamente aplicado, dispone que cuando al ejercitar un derecho se cause daño a otro, hay obligación de indemnizarlo si se demuestra que el derecho sólo se ejercito a fin de causar el daño, sin utilidad para el titular del Derecho.

Este precepto, que el actor no invoco como fundamento de su demanda consagra la teoría del uso abusivo de un derecho, pues el derecho cesa donde comienza el abuso, y no se puede hablar, pues, en rigor lógico, de abuso de Derecho.

Esta teoría incorrectamente formulada, contiene, sin embargo, la idea verdadera de que existe un acto abusivo cuando éste es contrario al objeto, al espíritu y a la finalidad de la institución, y el derecho se ejercita simplemente para perjudicar a otro, lo que constituye culpa delictuosa. Así por ejemplo, el propietario que invada su terreno con una pared desmesurada con el único objeto de obscurecer la casa del vecino, o el litigante que al emplear todos los recursos del procedimiento demora la solución del pleito, comete un acto abusivo.

El caso estudiado no es de naturaleza, ni el actor apoyó su pretensión de ser indemnizado en el uso abusivo del derecho, sino en que, habiendo el ejecutante de la diligencia obrado ilícitamente, conforme al Artículo 1831 y otros que citó, ---



—estaba obligado a reparar el daño causado; y sin duda, es conducta ilícita el emplear violencia innecesaria en la práctica de un lanzamiento ordenado por un juez. Por tanto, el acto que se reclama, o sea la sentencia que condena al pago de daños y perjuicios, no es violatoria de garantías individuales

Por lo expuesto, y con fundamento además en los Artículos 103 fracción I y 107 fracciones II y VII de la Constitución, y 76, 77, 78, 79, 184, 186, 190 de la Ley de Amparo, resuelve:

ÚNICO.- La Justicia de la Unión no Ampara ni protege a María Ricarda Fonseca VS Actos reclamados de la Tercer Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, consistentes en la sentencia definitiva pronunciada en el toca relativo al Juicio Sumario seguido VS de la quejosa por la señora Dolores Moreno.

Notifíquese:

Ahora bien, después de la transcripción hecha vemos que, a pesar de que la Suprema Corte de Justicia no trata de resolver encuanto a un verdadero ejercicio abusivo de los derechos, esta teoría incorrectamente formulada contiene, sin embargo, la idea verdadera de que existe acto abusivo cuando éste es contrario al objeto, al espíritu y a la finalidad de la institución, si el Derecho se ejerciera simplemente para perjudicar a otro, lo que como hemos dicho, constituye la culpa delictuosa.

La Corte nos presenta una noción muy vaga del abuso mezclando las teorías de Planiol y Bonnetcase y hace alusión a la contradicción terminológica, como lo hizo Planiol, y en cuanto al fondo, incurre en una confusión, ya que si por principio de cuentas formula toda la concepción finalista del abuso, en seguida expresa que, para que el mismo exista, se requiere que el Derecho sólo se ejercite con la intención de causar un daño.

Es de desearse que nuestra jurisprudencia, con el estudio continuado de la literatura jurídica extranjera y un cuidadoso examen del problema, lleven a nuestro máximo tribunal a una concepción firme y acertada del abuso de los derechos, para la mejor defensa de nuestros intereses comunes.

De lo anterior se desprende que existe en nuestro Derecho una serie de disposiciones que se inspiran en el mismo principio: el de la relatividad de los derechos, y consecuentemente, de la posibilidad de abusar en su ejercicio. Puede afirmarse que todas esas disposiciones, por tener la misma finalidad específica, pertenecen a una misma institución jurídica, y a pesar de ello, se encuentran determinadas por el Código Civil.

Estimamos que el actual Artículo 1912 de nuestro Código Civil y sus correlativos en el derecho de propiedad, en especial el 840, deben desaparecer, y en su lugar establecer una sola disposición legal que diga: "Cuando se ejercite algún Derecho contrariamente a la finalidad para cuya constitución haya sido concedido, habrá obligación de indemnizar el daño que se cause, La referencia al ejercicio de un Derecho parece indispensable como punto de partida, por más que cuando se abusa no puede hablarse de ejercicio de Derecho alguno.

## CONCLUSIONES

1.- Porque los bienes económicos son medios y no fin, el uso del derecho debe quedar limitado tanto jurídica como moralmente: en el primer sentido, por la intervención normativa de los poderes públicos, encargados de armonizar coactivamente la libertad personal de cada uno de los súbditos con la solidaridad social, y a la vez ha de quedar limitado por el imperativo de conciencia que exige a los que poseen bienes materiales, ejercer ante todo un dominio sobre sí mismos para combatir la fuerte inclinación al egoísmo.

2.- El interés social que se da en la comunidad será satisfecho por las limitaciones que al ejercicio del Derecho se imponen, así como a su aplicación; entendiéndose este interés, como la pretensión que la colectividad tiene de atender sus necesidades en relación con sus derechos, propiedades, posesiones y bienes, para la satisfacción común.

3.- La propiedad no es el derecho subjetivo del propietario; es la función social del tenedor de la riqueza. El poder absoluto para disponer de la propiedad ha perdido su valor; el propietario viene siendo un administrador de la cosa para el bien de la sociedad.

4.- Si bien el individuo está obligado a emplear su riqueza de tal manera que contribuya al bienestar general, no es menos cierto que en tanto que cumpla con ello podrá emplear su riqueza en la satisfacción de sus propias necesidades; en tal forma que contribuya al desenvolvimiento de sus actividades físicas morales e intelectuales.

5.- Así entendido el derecho, resulta limitado o restringido, pues siendo una institución que tiene un fin social que cumplir, además de los particulares que satisface, es claro que la ley, en ocasiones, se ve precisada a imponer ciertas restricciones en interés de la colectividad.

6.- El derecho de vecindad halla su fundamento en la necesidad de regular las relaciones entre los dueños de los predios vecinos o contiguos, para evitar que surjan diferencias violentas entre ellos por razón de molestias mutuas que la voluntad o los agentes naturales provoquen sobre la utilización de los bienes respectivos; por ello es obligación del Derecho Civil intervenir fijando las limitaciones y derechos de los vecinos; en la medida que produzcan un beneficio social y a la vez sirvan para el beneficio personal.

7.- Abusar de un derecho es obrar ilícitamente, pero este acto ilícito se produce en un único supuesto: con motivo del ejercicio de un derecho, es decir la realización de un acto lícito; por lo tanto, el uso abusivo del derecho es la transgresión de los límites funcionales de un derecho subjetivo, que se realiza con motivo de su ejercicio, causando un daño a alguien.

8.- La Suprema Corte hace alusión a la contradicción terminológica del abuso que el artículo 1833 del Código Civil del Estado de Jalisco señala, y que de ninguna forma toma en cuenta para la emisión de su fallo; pero que sin embargo señala la existencia del abuso del derecho, con el requerimiento de que éste sólo se ejercite con la intención de causar un daño.

9.- Proponemos que el artículo 1912 de nuestro Código Civil y en especial el artículo 840 del mismo ordenamiento, desaparezcan, porque al exigir únicamente la inutilidad del acto como elemento constitutivo del abuso, hacen no válida la teoría, pues al propietario le será fácil demostrar que obtuvo de su ejercicio un provecho, por insignificante que éste sea y de esta manera eludirá su responsabilidad.

## BIBLIOGRAFIA

- 1.- ALBA CARLOS, Estudios Comparados entre el Derecho Azteca y el Derecho Positivo Mexicano , Instituto de Investigaciones Sociales de la UNAM, México , 1949.
- 2.- BONECASE JULIAN, Elementos del Derecho Civil, Trd y Ed, José Ma Cajica, Puebla, 1968.
- 3.- BURGOA IGNACIO, Las Garantías Individuales, Ed, Porrúa, México 1965.
- 4.-CASO ANTONIO, El Concepto de la Historia Universal, Ed, Porrúa, México 1953.
- 5.-COVIELLO NICOLAS, Doctrina General del Derecho Civil, Trd, Felipe de j Tena, México 1938.
- 6.- Código Civil, para el Distrito Federal, Ed, Porrúa, 1992.
- 7.-Código de Procedimientos Civiles, Para el Distrito Federal, Ed, Porrúa, México, 1992.
- 8.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ed , Porrúa, 1993.
- 9.- Comentarios al Código Civil para El Distrito Federal y Territorios Federares del 30 de Agosto de 1928.
- 10.- DE IBARROLA ANTONIO, Cosas y Sucesiones, Ed, Porrúa, México 1957.
- 11.- DE LA PEÑA MANUEL , Estudios Jurídicos del articulo 27 de la Constitución de 19917, Ed, Cajica, México 1982
- 12.- DUGUIT LEÓN, Las Formaciones Generales del Derecho Privado, Trd, Carlos J Posadas, México 1973.
- 13.- EL PAÍS SOVIÉTICO, Oficina de Prensa, Embajada Rusa, México, 1978.
- 14.- GARCÍA MAYNEZ EDUARDO, Introducción al Estudio del Derecho, Ed, Porrúa, México, 1984.
- 15.- GOTTFRIED, LEIBNIZ, Tres Ensayos, Trd Garcia Maynez, Centro de Estudios Filosóficos. México, 1972.

- 16.- HANS KELSEN, Huplprobleme der Startrechts lebre. (Los problemas Capitales de la Teoría de Derecho Político, Desplegados por la Teoría de la proporción jurídica) Trd, Manuel G Mórente, Madrid 1932.
- 17.- JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, Fonseca María Ricarda, tomo cv, Pág. 2328, 11 DE septiembre DE 1950.
- 18.- JELLINEK GEORGE, La Declaración de los Derechos, Trd, Federes George, Fondo Hilarío Medina, México 1950.
- 21.- KANT, Fundamentación de la Metafísica de las Costumbres, Trd, Manuel G Mórente, Ed, Caple, Madrid 1954.
- 22.- MALET, ISACC, La Época Contemporánea, Ed, Porrúa México, 1969.
- 23.- MORENO M MANUEL, La Organización Política de los Aztecas, Instituto de Antropología e Historia, México, 1962.
- 24.- MENDIETA NUÑES LUCIO, El Problema Agrario en México, Ed, Porrúa, 1959.
- 25.- N VIEIRA ALTAMIRANO, La Reforma al Agro en Alemania, Periódico el Siglo de Torreón, 1 de Septiembre de 1963.
- 26.- PERES NOBLE GONTRAN, Reforma al Código Agrario, Ensayo, México, 1963.
- 27.- PETIT EUGENE, Tratado Elemental del Derecho Romano , Trd , Fernández González José, Ed, Nacional, México 1969.
- 28.- PLANIOL MARCEL, Tratado Elemental del Derecho Civil , Trd, José Ma Cajica, Puebla 1965.
- 29.- ROGINA VILLEGAS , Derechos Reales, Ed, Compañía General , S.A. México , 1982.
- 30.- ROGINA VILLEGAS RAFAEL, Compendio de Derecho Civil, Ed , Porrúa, México, 1970.
- 31.- RICCI FRANCISCO, Derecho Civil , Teórico y Practico, Trd, Adolfo Posadas, Ed, España Moderna, Madrid , 1962.

32.- RECASENS SICHES, Estudios de Filosofía del Derecho, Ed, Cajica, México 1970.

33.- RIGAN LUIS, El Derecho Real, Ed , Reus, México 1928.

34.- ROGINA VILLEGAS, Derecho Civil Mexicano, Ed, Antigua Librería Robledo, 1955.

35.- SOTO ALVAREZ CLEMENTE, Introducción al Estudio del Derecho , Ed, Limusa, México, 1974.

36.- VÁZQUEZ DEL MERCADO ALBERTO, Concesión Minera y Derechos Reales, Ed, Porrúa, México, 1946.