

432



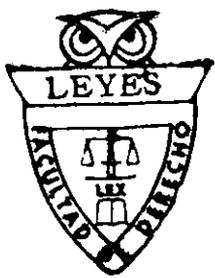
# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

EL FENOMENO SOCIAL DE LA MORA EN EL PAGO DE MANTENIMIENTO EN FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS EN EL ESTADO DE MEXICO (ESTUDIO DE UN CASO CONCRETO)

## T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA: FRANCISCO JOSE PEREZ ALVAREZ



ASESOR DE TESIS: DR. CARLOS ROLANDO PENAGOS ARRECIS

CIUDAD UNIVERSITARIA, MEXICO, D. F.,

283155

2000



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE SOCIOLOGIA  
GENERAL Y JURIDICA

No. L/26/00

ING. LEOPOLDO SILVA GUTIERREZ  
DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACION  
ESCOLAR DE LA U.N.A.M.  
PRESESENTE.

El pasante de la licenciatura en Derecho PEREZ ALVAREZ FRANCISCO JOSE, solicitó inscripción en este H. Seminario a mi cargo y registró el Tema intitulado.

"EL FENOMENO SOCIAL DE LA MORA EN EL PAGO DE MANTENIMIENTO EN FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS EN EL ESTADO DE MEXICO", asignándose como asesor de la tesis al DR. CARLOS ROLANDO PENAGOS ARRECIS.

Al haber llegado a su fin dicho trabajo, después, de revisarlo su asesor; lo envió con la respectiva carta de terminación considerando que reúne los requisitos que establece el Reglamento de Exámenes Profesionales.

Apoyado en este dictamen, en mi carácter de Director del Seminario, tengo a bien autorizar su IMPRESIÓN, para ser presentado ante el Jurado que para efecto de Examen Profesional se designe por esta Facultad de Derecho.

El interesado deberá iniciar el trámite para su titulación dentro de los seis meses siguientes contados de día a día a aquél en que le sea entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que ahora se le concede para someter su tesis a examen profesional, misma autorización que no podrá otorgarse nuevamente sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del examen haya sido impedida por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de la Facultad.

Reciba usted un respetuoso saludo y las seguridades de mi más alta consideración.

ATENTAMENTE  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"  
Cd. Universitaria D.E., a 07 de junio del 2000.

*[Firma manuscrita]*  
LIC. PABLO ROBERTO ALMAZAN ALANIZ  
DIRECTOR DEL SEMINARIO

FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE SOCIOLOGIA  
GENERAL Y JURIDICA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

## ÍNDICE

Introducción

### CAPÍTULO I

La Sociología y la Sociología Jurídica	1
a. Antecedentes de la Sociología Jurídica	1
b. Contribuciones importantes a la Sociología Jurídica desde la Sociología General en los siglos IXX y XX	10
c. Contribuciones relevantes de historiadores, sociólogos y juristas a la Sociología Jurídica	15
d. La Sociología del Derecho en la actualidad	19
e. Posiciones actuales sobre el contenido de la Sociología Jurídica	21
f. Temas de la Sociología del Derecho	25

### CAPÍTULO II

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México	29
a. Comentarios generales sobre esta ley	29

### CAPÍTULO III

Reglamento del artículo 947 del Código Civil del Estado de México sobre inmuebles en condominio	56
Estructura del Reglamento del artículo 947	56
a. Comentarios generales sobre el reglamento que nos ocupa	57

### CAPÍTULO IV

Posesión	65
a. Etimología	65

b. Referencias de la Constitución, Código Civil y Código de Procedimientos Civiles	67
c. Corpore y Animus	72
d. Clases de posesión: justa o injusta; de buena o de mala fe; apta para producir o no propiedad; civil o natural	80
e. Doctrina clásica o subjetiva y crítica a esta Doctrina	82
f. La posesión en los Códigos de 1870, de 1884 y en el Código vigente	85
<b>CAPÍTULO V</b>	
Prescripción	89
a. La prescripción en las Doce Tablas	90
b. La prescripción en el Derecho Clásico	91
c. El título putativo	95
d. Prescripción como no uso en la Doctrina Italiana	96
e. La prescripción en los Códigos de 1870 y 1884 y en nuestro Código actual	100
<b>CAPÍTULO VI</b>	
Arbitraje	107
a. Concepto	108
b. El árbitro	117
c. Marco legal	121
d. El juicio arbitral	128
<b>CAPÍTULO VII</b>	
Caso Práctico Fraccionamiento Granjas Huertas las Delicias en el Municipio de Atlautla, Estado de México.	135

a. Investigación realizada	137
b. Antecedentes del fraccionamiento	140
c. Gestación del problema; situación actual	141
d. Reglamento vigente en el fraccionamiento	144
e. Propuestas concretas para la solución del problema	147
1. Modificaciones y adiciones necesarias al reglamento actual	147
2. Modelo de contrato de arbitraje aplicable al caso	147
<b>CONCLUSIONES</b>	157
<b>ANEXO 1</b>	
Estatutos	160
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	170

## INTRODUCCIÓN

El problema que abordo, mediante este trabajo de investigación, se ha constituido en un fenómeno social generalizado, ya que basta una efímera incursión en este campo en cualquier entidad federativa para rápidamente detectarlo a lo ancho y largo del país.

Lo anterior se hace presente en condominios habitacionales, de oficinas, industriales, así como en fraccionamientos de tipo residencial, de tipo medio y de interés social.

Esta situación generalizada forzosamente me obligó a delimitar el campo de investigación, con el propósito de no perderme en la copiosa variedad de leyes locales que regulan este asunto.

El Estado de México, que fue la entidad seleccionada, a diferencia con el Distrito Federal es una entidad que nos presenta situaciones realmente propicias para realizar una investigación como la abordada en esta tesis, pues nos brinda un campo interesante precisamente por las carencias que acusa en su legislación, tanto en el campo de fraccionamientos como en lo que a condominios se refiere. Baste comentar por ahora que en esta entidad no existe una ley sobre propiedad en condominio, no obstante el alto grado de expansión urbanística que ha experimentado en los últimos años, tanto en municipios conurbados con el Distrito Federal, como en otros que han ido alcanzando un amplio desarrollo industrial.

Una muestra inequívoca de la presencia del fenómeno de la mora en el pago de las cuotas de mantenimiento, nos lo revela el fraccionamiento

seleccionado para el desarrollo del caso práctico, mismo que este trabajo indagatorio nos habrá de mostrar en el Capítulo VII.

La labor indagatoria con relación al problema delimitado se justifica toda vez que si nos adentramos y observamos la propia ley existente, tanto en el ámbito sustantivo como en el adjetivo, vamos a encontrar instituciones del derecho civil que nos servirán como herramientas muy valiosas, así como sus formas de aplicarse, para borrar esa sensación que muchas comunidades han desarrollado en el sentido de que la ley no ofrece soluciones al problema y, lo que es peor, que la ley cobija más convenientemente a los morosos que a los responsables y cumplidos en el pago de las cuotas de mantenimiento.

Las consideraciones importantes que nos han de proporcionar las instituciones del Derecho Civil, a las que me acabo de referir, han brotado como temas de este trabajo como consecuencia lógica de haber hecho presente a la Sociología Jurídica con toda su riqueza, manifestada a través de los métodos y técnicas que nos han de proporcionar los instrumentos idóneos e indispensables para el natural arribo al conocimiento real del problema y su orientación a los temas solución.

El objetivo general es que toda persona física o asamblea de condóminos o mesa directiva de fraccionamiento, que estén involucrados con este problema, tengan de manera disponible clara y sencilla instrumentos jurídicos que puedan aplicar para combatir este inconveniente social.

Hablando de los objetivos específicos, en cuanto a lo que este trabajo concierne y en relación directa a las leyes correspondientes al problema aquí tratado, habré de excitar dichos ordenamientos a través de sugerencias

concretas, para que eventualmente el legislador las considere, permitiendo ofrecer a los diversos grupos sociales una plataforma que sirva de manera específica y concreta a la prevención que evite el nacimiento de este pernicioso fenómeno.

Los métodos y técnicas empleadas para el desarrollo de la tarea investigadora realizada fueron: el Método Científico –Planeamiento y delimitación del problema, la justificación, objetivos generales y específicos, así como la formulación de la hipótesis – que, mediante la observación de los puntos que nos impone, me permitió trazar el camino a seguir en el tema que me interesaba; el histórico sociojurídico, que me brindó una plena identificación y convicción de la orientación sociológica específicamente mediante la Sociología Jurídica, al ofrecerme el método empírico soportado por diversas técnicas de investigación, como la entrevista, citas textuales con sus correspondientes anotaciones de las fuentes a pie de página, fichas de trabajo de paráfrasis, etcétera. Todo lo anterior permitió una solución venturosa, tanto en los aspectos de investigación documental como en lo que al caso concreto se refiere.

Tal y como se establece en la hipótesis, ante un problema tan generalizado bastará coligar instituciones nominadas, normas de derecho objetivo, para dar una solución real y ciento por ciento jurídica, que garantice resultados auténticos.

Por tanto, para dar respuesta a la hipótesis planteada, el trabajo se divide en siete capítulos. El primero de ellos nos revela el nacimiento de la Sociología Jurídica para llevarnos a una plena identificación del tema en investigación, mediante esta ciencia ya nacida y funcionando para beneficio de la ciencia jurídica en general.

A continuación abordé el tema de la Ley de Asentamientos Humanos en el Estado de México. De esta ley hice un apartado que contiene el título, los capítulos y los artículos que permiten la inclusión de las propuestas que hago para la obtención, vía las reformas legislativas ahí apuntadas, con el propósito de lograr la adecuación a un mejor proveer de parte de la Ley hacia la prevención del fenómeno en estudio, concretamente en fraccionamientos.

Enseguida está el reglamento del artículo novecientos cuarenta y siete del Código Civil del Estado de México, el cual afecto con una serie de inclusiones que persiguen el mismo propósito señalado en el capítulo anterior, pero ahora enderezado a la propiedad bajo régimen condominial.

Y después, en el capítulo denominado Posesión, me adentro en esta antigua Institución del Derecho Civil, nominada desde los tiempos de Roma, ya que ésta será el supuesto a que se refieren los códigos para ejercer la Usucapión que estudiaré en el capítulo siguiente.

En el capítulo V, y en referencia al capítulo VII *—El Caso Concreto—*, recomiendo la aplicación de la Prescripción Positiva como un método para acercar a los propietarios que no ha habido manera de atraer a que participen en la responsabilidad común, como es la contribución en los gastos de mantenimiento. Esta figura nos permitirá el llamado de atención; primero, para tratar de obtener una amigable composición y, en última instancia, intentar el camino que podrá eventualmente prosperar contra los colonos que han dado por abandonado el terreno por ya no tener interés en él. De ahí la importancia del estudio de la prescripción.

El abordar el tema del Arbitraje en este penúltimo capítulo es con la intención de que esta Institución abarque tanto los reglamentos que se refieren a las asambleas de condóminos, como los estatutos de las asociaciones de colonos en fraccionamientos, para que en ambos casos las personas, los gobernados que se manejan en esas circunstancias, sientan cómo la Ley les proporciona instrumentos legales que ellos mismos deben crear y manejar conforme a sus peculiares necesidades, y que deberán vertirse en cada caso, vía la cláusula compromisoria para someter sus posibles diferencias al arbitraje.

En el último capítulo, a través del caso concreto se aplica todo lo estudiado e investigado en la mayoría de los temas que componen esta investigación, ya que sólo queda fuera lo que concierne al capítulo tercero, que se refiere concretamente a condominios

## CAPÍTULO I

### LA SOCIOLOGÍA Y LA SOCIOLOGÍA JURÍDICA

El desarrollo de este tema inicial me permitirá fincar el primer escalón que requiero para plantear la indispensable concurrencia de la Sociología Jurídica al FENÓMENO SOCIAL DE LA MORA EN FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS EN EL ESTADO DE MÉXICO, así como su liga con los demás temas a tratar en el desarrollo de esta investigación, de tal suerte que nos permita desembocar en el último capítulo: el planteamiento y la configuración de la problemática del caso concreto, mediante la aplicación de lo que nos ofrece el método empleado por la Sociología, dando las soluciones vía los temas que configuran el capitulado de este trabajo.

#### a. Antecedentes de la Sociología Jurídica

El propósito que persigo al iniciar este trabajo es el dejar asentada la importancia que para la vida jurídica ha tenido y tiene la presencia sociológica en la vida del Derecho.

Yo afirmaré que, cuando la Sociología Jurídica aparece —después de haber tomado la Sociología general su posición dentro de las ciencias humanísticas— el Derecho empieza a tomar un cauce auténticamente humano, no sólo por las mutuas y recíprocas conexiones entre Derecho y sociedad sino porque además, con su constante análisis empírico de lo que sucede dentro del seno del conglomerado humano, ha aportado al Derecho datos que permiten la elaboración de normas que llevan a poner una posible

solución del problema, sin perder el punto del destinatario de las leyes: el hombre.

Cuando hablo del destinatario, me estoy colocando ya en el final del túnel – sin que en este túnel exista nada más el principio y el final del mismo– como si la Sociología no fuera la conductora de las múltiples etapas intermedias que podemos reconocer con diversos nombres, como por ejemplo: los fenómenos climáticos, fenómenos políticos, fenómenos religiosos, fenómenos económicos, etcétera.

Cierto es que otras disciplinas, como la Historia del Derecho o la historia de las instituciones y de los sistemas jurídicos han sido las grandes precedentes que han venido preparando el camino para la aparición científica posterior de la Sociología del Derecho.

Al respecto, Gurvitch asevera que:

*“los precursores de la sociología del derecho son muy numerosos, pues esta rama del conocimiento surge espontáneamente en el curso de los estudios históricos o etnográficos referentes al derecho y en el curso de investigaciones sobre el derecho dirigidas a otros fines, tal como el establecimiento de un ideal social o de una filosofía del derecho mecanicista, realista o relativista o de una discusión técnica sobre las fuentes del derecho.”<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> GURVITCH, Georges, cit. por DÍAZ, Elías, Sociología y Filosofía del Derecho. Madrid: Taurus, 1980. Pág. 137.

Lo anterior se reafirma y se amplía si nos detenemos por un momento y pensamos que las costumbres han llevado a sistemas jurídicos completos (del pasado y del presente también), a tenerlas como una de sus fuentes, abriendo vías de acceso cercanas a la Sociología Jurídica.

Pero si hemos de ubicarnos en una ruta cronológica, debemos mencionar nombres como Protágoras, Hipias, Gorgias, Calicles, Trasímaco, como precursores, desde sus épocas, de una línea presociológica del Derecho. Esto asevera que los sofistas en sus críticas se empeñan en demostrar que el Derecho no es realmente como se dice que es o que debe ser. La diferenciación y no confusión entre las leyes y costumbres humanas y la ley natural daban como resultado un auténtico acercamiento del Derecho a la realidad social.

Ahora veamos en la práctica con la visión social que Aristóteles (385-322 a.C.) nos ofrece cuando dice:

*"... pero una buena legislación no consiste en que las leyes estén bien establecidas y no se les obedezca. Por tanto, se ha de considerar que la buena legislación tiene dos aspectos: uno, la obediencia a las leyes establecidas, y otro, que las leyes que se obedecen sean buenas..."<sup>2</sup>*

Una vez leídas las palabras de Aristóteles, no podemos menos que resaltar el hecho de que nos señala que las leyes, aparte de que deben ser obedecidas, sean buenas leyes. Esto nos revela el aspecto sociológico de la observación, es decir, si las leyes son aceptadas por el grupo para el cual fueron promulgadas, emitidas, no sólo por el aspecto de la coercibilidad que

---

<sup>2</sup> ARISTÓTELES, cit. por DÍAZ, Elías, Ibid. Pág. 137.

conlleva el Derecho sino por el aspecto de utilidad para la convivencia de los miembros del conglomerado social, sin duda estamos ante una preocupación aristotélica del cuidado sociológico, lo que no deja de ser una manifestación auténtica de la prehistoria de una ciencia que habría de nacer como tal, muchos, pero muchos siglos más adelante.

Cabe señalar que muchos autores han criticado a Aristóteles precisamente en la parte que denominan como *estatista* de los conceptos de Aristóteles, cuando menciona "*la obediencia a las leyes establecidas*", diciendo que esa primacía, por resaltar la parte legalista, por fijarse en que las leyes emitidas se desprendan correctamente de la supremacía constitucional, se convierte en un obstáculo a veces insalvable para considerar la intención de observar los aspectos de la Sociología Jurídica en sus planteamientos. Esto me hace pensar que estamos ante una crítica realmente desmesurada, si consideramos lo lejano que nos resulta en el tiempo el hablar de tres siglos antes de Jesucristo.

Lo anterior ha sido recalcado en las críticas a Aristóteles cuando da al Estado una supremacía a la que deben someterse todos los grupos particulares. Éstos afirman que Aristóteles duda en darle carácter de Derecho al que se desprende del derecho estatal. Con esas críticas se señalan los límites de la Sociología del Derecho de Aristóteles.

Es más, se dice que la edad media absorbe ese estatismo aristotélico, provocando la ausencia de planteamientos con carácter social, ya que los seguidores de Aristóteles adoptaron una actitud como si el problema estuviese totalmente resuelto, no dando aportaciones que valieran la pena durante ese largo periodo de la humanidad, llamado: Edad Media.

Personalmente, me parecen excesivas estas afirmaciones, y más aún cuando vienen de sociólogos, porque ocurre que se olvidan de aspectos o factores muy propios en el análisis de la época medieval, independientemente de la existencia y pronunciamiento de personajes tan indiscutibles como santo Tomás de Aquino. Y yo sí haría una crítica a los sociólogos que se han expresado en los términos anteriores, ya que dan muestras de no tomar en cuenta siquiera otros aspectos menos filosóficos y sí más fácticos, como podrían ser aspectos religiosos, aspectos de seguridad en la población, aspectos de temor en cuanto a las enfermedades por la falta de higiene de la época, lo que sin duda alguna estaba presente en el individuo de esos tiempos y, por tanto, en toda la sociedad.

Se extiende la crítica, acusando a sus seguidores de atarse a un dogmatismo que nunca les permitió desentrañar la verdadera Sociología Jurídica que encerraban los planteamientos aristotélicos, asegurando que fue hasta la aparición de Leibnitz cuando se pudo liberar la Sociología del Derecho de Aristóteles, de la servidumbre de su metafísica política.

En relación con este caminar cronológico, y teniendo en consideración que se trata de elaborar un bosquejo histórico, demos un salto de diecinueve o veinte siglos para resaltar en la figura de Montesquieu la presencia de la Sociología en general y de la Sociología del Derecho en particular, a través de quienes en sus obras fueron enseñándonos la unión natural que ambos quehaceres del hombre han tenido.

El que de manera específica la Sociología del Derecho no haya aparecido como ciencia autónoma en pleno siglo XVIII –tiempo en el que Montesquieu enriquece no solamente al mundo jurídico sino a la humanidad entera con su trabajo en el Espíritu de las Leyes– no quiere decir que la Sociología en

general y la Sociología del Derecho en particular no hayan caminado de manera inequívoca, hombro a hombro, con la parte formalista de los diversos derechos positivos que han permitido al hombre vivir en sociedad desde siempre, quizás no en una forma tan amplia en un sistema monárquico absolutista como lo puede ser en un sistema auténticamente republicano y democrático, aunque, desde mi punto de vista, siempre presente.

Debo manifestar lo anterior porque nuevamente encontramos a personas de nuestra época y a auténticos sociólogos criticando a Montesquieu. Así nos lo muestra Elías Díaz<sup>3</sup> cuando se refiere a Gurvitch, quien se expresa en los siguientes términos:

*"Con todo, Gurvitch repite a Montesquieu la crítica de estatualismo que ya había hecho a Aristóteles, enfrentando en mi opinión infundadamente, la Sociología Jurídica a toda concepción normativa del derecho; dice así: en su obra, el derecho aparece como establecido por el legislador, fijando de antemano desde arriba en fórmulas rígidas (en una palabra) como reducido a mandamientos jurídicos, esto es, a lo que es decretado por el Estado [...]. Tal concepción – concluye– es evidentemente antisociológica, pues coloca al legislador, y en general al Estado, más allá de la sociedad real, así separa la regulación jurídica de la realidad social espontánea y viva. Este legalismo (o positivismo jurídico) tan opuesto al espíritu sociológico, que penetra la obra de Montesquieu, se nos aparece como una flagrante contradicción."*

---

<sup>3</sup> DÍAZ, Elías, op. cit. en nota (1) Pág. 140.

Estoy totalmente en desacuerdo con la opinión vertida por el sociólogo Gurvitch, al punto que me lleva a recordar lo que alguna vez presencié ante el aparato de televisión. El reportero, después de terminado el partido de fútbol, se acerca al entrenador y le dice: "De acuerdo con lo sucedido en la cancha..." (acto seguido, le dio una amplia reseña de lo que según él sucedió en el campo de juego), para después decirle: "Por lo que me gustaría saber cuál es su opinión." A lo que el entrenador le contestó: "No hay opinión. Porque de acuerdo a lo que usted dice y, si realmente quiere mi sincera opinión respecto a lo sucedido, me lleva a concluir que yo vi otro partido."

He referido lo anterior porque, cuando reflexiono sobre la versión de Gurvitch, me provoca una inmediata necesidad de abrir la obra de Montesquieu, tratando de compaginar lo que asegura con el texto mismo del Espíritu de las Leyes. En el libro duodécimo, y en el penúltimo párrafo del capítulo II encuentro lo que ahora transcribo literalmente:

*"Los conocimientos que se han de adquirir en diferentes países y los que se vayan adquiriendo en otros, acerca de las reglas que deben observarse en las causas criminales, interesan al género humano más que cuanto haya en el mundo.*

*"De la crueldad de las leyes respecto de los deudores en la República. Capítulo XXI del libro duodécimo de las Leyes que Forman la Libertad Política en su Relación con el Ciudadano.*

*"Ya es bastante superioridad la que tiene un ciudadano sobre otro si se le ha prestado dinero, que el segundo tomó por deshacerse de él y, por consiguiente, no lo tiene ya. ¿Qué será si agrava la servidumbre las leyes de la república, sujetándolas más todavía a la voluntad de su acreedor?"*

*"En Atenas y en Roma se permitía, en los primeros tiempos, que los acusadores tomaran por esclavos a sus deudores o, como tales esclavos, los vendieran si no podían pagar. 5.1 Solón corrigió en Atenas esta costumbre, 5.2 ordenando que nadie estaría obligado a pagar con su persona sus deudas civiles. Pero los decenviros no lo corrigieron en Roma; aunque tenían a la vista lo hecho por Solón, no quisieron imitarlo. Y no es el único pasaje de la ley de las Doce Tablas en el que se ve el propósito de los decenviros de bastardear el espíritu de la democracia. 5.3 Estas leyes, tan duras contra los deudores, pusieron en peligro muchas veces la república romana. Una vez se presentó en la plaza pública un hombre cubierto de heridas, escapado de la vivienda de su acreedor. 5.4 El pueblo se conmovió al ver aquel espectáculo. Otros ciudadanos, cuyos acreedores no se atrevieron a conservar cautivos, salieron de los calabozos en que estaban. El pueblo entonces, no pudiendo ya contener su indignación, se retiró al Monte Sacro. No obtuvo la abrogación de aquellas leyes, pero encontró un magistrado que lo defendiera. Se salió de la anarquía para caer en la*

tiranía. Manlio, para hacerse popular, quiso librar de sus acreedores a los ciudadanos que habían sido reducidos a la esclavitud por deudas, 5.5. pero el mal persistía. Leyes particulares dieron facilidad de pago a los deudores; 5.6 y en el año 428 de Roma dieron los cónsules una ley que les quitaba a los acreedores el derecho de tener a los deudores en sus casas y en la servidumbre. 5.7 Un usurero, llamado Papirio, quiso atentar contra el pudor de un mozo que se llamaba Publio, a quien tenía aherrojado. El crimen del sexto le dio a Roma la libertad política; el de Papirio le dio la libertad civil.

"Tal fue el destino de la gran ciudad, al que crímenes nuevos le confirmaron la libertad que le habían dado crímenes antiguos. El atentado de Apio contra Virginia devolvió al pueblo aquel horror contra los tiranos, que le había inspirado la desdicha de Lucrecia. Treinta y siete años después, 5.8 del atentado infame de Papirio, un hecho semejante 5.9 hizo que el pueblo se retirara al Monte Janículo, 6.0 y que la ley favorable a los deudores tomara nueva fuerza.

"Desde aquel tiempo, fueron más perseguidores los acreedores por quebrantar las leyes dictadas contra la usura, que los deudores por no pagar sus deudas."<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> RUBIO Y RUBIO, Alfonso, Antología de Textos Políticos y Sociales II, SEP, 1983, México. Págs. 478 y 494.

*El Espíritu de las Leyes* de Montesquieu me permite ver cómo en sus diversos libros, así como en sus variados estudios de las leyes, manifiesta una tendencia de investigación que mucho tendría de identificación con el método empírico, si es que lo he de ver desde el ángulo de la investigación misma y totalmente humanista, como de manera clara lo revela el texto anterior. Esto nos lleva a entender a un Montesquieu humanista y, por tanto, preocupado por los aspectos sociales, lo que borra toda idea de un Montesquieu estatalista.

b. Contribuciones importantes a la Sociología Jurídica desde la Sociología General en los siglos XIX y XX

Sin duda alguna, éste puede considerarse como el siglo de la Sociología.

Augusto Comte (1798-1853), Karl Marx y Friedrich Engels (1818-1883 y 1820-1895), con posiciones diversas y con propósitos muy diferentes –al igual que otros muy importantes– tomaron el siglo pasado, y también el anterior, como la plataforma de tiempo sobre la que se habría de configurar el camino de la ciencia sociológica en general. También hubo de asomar en el ámbito del hombre algo que es de suma importancia: la Sociología del Derecho.

Se discute sobre qué apareció primero: la Sociología General o la Sociología del Derecho. La verdad es que, desde el punto de vista de este trabajo en particular, la respuesta a este cuestionamiento no tiene por qué detenernos, ya que el aspecto cronológico que yo mismo le he dado a este tema no reviste la importancia suficiente como para ponernos a investigarlo.

Sin embargo, al respecto hay algunas opiniones que le conciernen, dándole cabida primero al profesor Legaz, quien dice:

*"Históricamente, sin embargo, la sociología del Derecho ha precedido en gran parte a la sociología en general, la cual recibió muchos de sus estímulos iniciales a través de la previa consideración científica del Derecho."*<sup>5</sup>

Una opinión totalmente distinta, y con un comentario al calce que nos permite ir ubicando no sólo la secuencia cronológica sino lo realmente importante que es la aparición como ciencia independiente, por la utilidad que al Derecho siempre le dará una disciplina que se desarrolla con su propia y profunda metodología, es la que nos vierte Gurtvich en los siguientes términos:

*"Una disciplina de origen más reciente que la sociología, de la que constituye una rama esencial. ¿De dónde proviene este retardo en el desarrollo de la sociología del Derecho? Deriva del hecho —contesta— de que esta nueva ciencia tiene que luchar en dos frentes por su existencia. Está rodeada de poderosos antagonistas, tanto en el campo de los juristas como en el de los sociólogos que, llegando desde direcciones opuestas, a veces se unen para negar un lugar a la sociología del Derecho."*<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> LEGAZ Y LACAMBRA, Luis, cit. por DÍAZ, Elías, op. cit. en nota (1). Pág. 141.

<sup>6</sup> GURVITCH, Georges, cit. por DÍAZ, Elías, op. cit. en nota (1). Pág. 142.

Desde ahora quisiera comentar en qué ha residido ese ataque global, tanto de sociólogos como de juristas, a la Sociología del Derecho. Los primeros han manifestado un constante temor a que esta nueva ciencia sea la puerta por la que la Sociología se vea "contaminada" por juicios de valor, que —vía la Filosofía jurídica— les pudiera llegar. Mientras que muchos juristas manifiestan su desaprobación para que la Sociología del Derecho sea el medio por el cual se vea constantemente atacado el concepto de coacción, que en el ámbito jurídico es considerado indispensable tanto para la existencia del Estado como para la norma jurídica que lo requiere, como el elemento necesario para cuando se actualiza la hipótesis.

Lo anterior no es gratuito cuando nos posesionamos de perspectivas que se desprenden de consideraciones tan penetrantes en la vida del hombre, como por ejemplo los conceptos vertidos por Marx y Engels. Veamos lo que en su análisis de la sociedad burguesa afirmaban:

*"Las ideas de la clase dominante son en todas las épocas las ideas dominantes; es decir, la clase que posee la potencia material dominante de la sociedad es, al propio tiempo, la potencia intelectual-espiritual dominante. La clase que dispone de los medios de la producción material dispone con ellos, al propio tiempo, de los medios de producción intelectual, de modo que, en su conjunto, quedan sujetas a aquélla las ideas de aquellos a quienes faltan los medios de la producción intelectual... Desde ahí concreta, con respecto del Derecho —íntimamente ligado a la propiedad privada de los medios de producción— y del Estado creados por la burguesía: el Estado... no es sino la forma de*

*organización que los burgueses se dan por necesidad, tanto hacia el exterior como hacia el interior, con el fin de garantizar recíprocamente su propiedad y sus intereses.<sup>7</sup>*

Y en otra parte nos afirma:

*"El poder político del Estado moderno no es sino un comité para la administración de los negocios comunes de toda la burguesía."<sup>8</sup>*

Arremete Marx de manera muy directa contra el Derecho en lo que hasta ahora he transcrito. Y qué decir cuando explica que en la primera etapa de la instauración del comunismo o de transición, la cual llama de dictadura del proletariado, todavía subsistirán tanto el Estado como el Derecho, porque después de la etapa referida vendrá la etapa de la implantación real de la sociedad comunista, en la cual Derecho y Estado, como elementos coercitivos, desaparecen definitivamente.

Recordando que estamos situados a mediados del siglo XIX, y ante posturas tan determinantes como las que nos muestran Marx y Engels, es lógico el escuchar resquemores de juristas con relación a las nuevas ciencias: la Sociología y la Sociología del Derecho. Justificado es, pues, que se les tome no nada más con reserva sino con una abierta intención de rechazo.

---

<sup>7</sup> MARX, Karl y ENGELS, Friedrich, cit. por DÍAZ, Elías, op. cit. en nota (1). Pág. 145.

<sup>8</sup> MARX, Karl y ENGELS, Friedrich, cit. por DÍAZ, Elías, op. cit. en nota (1). Ibid. Pág. 146.

No obstante, aún no he llegado a lo que quizás sea la parte más dolorosa en el parto del nacimiento de las nuevas disciplinas, porque todavía falta lo que habrá de decirnos Marx en referencia a la segunda etapa. Atendamos:

*"En la fase superior de la sociedad comunista, cuando haya desaparecido la subordinación esclavizadora de los individuos a la división del trabajo y, con ella, la oposición entre el trabajo intelectual y el trabajo manual; cuando el trabajo no sea solamente un medio de vida, sino la primera necesidad vital; cuando, con el desarrollo de los individuos en todos sus aspectos, crezcan también las fuerzas productivas y corran a chorro lleno los manantiales de la riqueza colectiva, sólo entonces podrá rebasarse totalmente el estrecho horizonte del derecho burgués, y la sociedad podrá escribir en su bandera: ¡De cada cual según sus capacidades; a cada cual según sus necesidades!"<sup>9</sup>*

Quisiera dejar, por ahora al menos, a Marx, pero me resulta inevitable pensar cuánto trabajo sociológico tendrían que emprender nuestros autores, anteriormente comentados, si vivieran hoy en día, si hubieran visto lo que pasó con la Unión Soviética, en pocas palabras, cuánto método de observación a los acontecimientos acaecidos para saber el por qué de la presencia auténtica de la utopía total.

Cuánto trabajo sociológico para explicarse la no realidad de conceptos tan tajantes como aquel en el que Marx nos asegura que el Derecho es secundario en relación a lo verdaderamente importante que es la Economía.

---

<sup>9</sup> MARX, Karl y ENGELS, Friedrich, cit. por DÍAZ, Elías, op. cit. en nota (1). Ibid. Pág. 147.

Cuánto desatino, cuando seguidores de sus más puras ideas, ya entrado nuestro siglo, precisamente en los años treinta y con resultados ciertamente trágicos, hubo quienes en la U.R.S.S., por defender la absurda posición de extinguir el Derecho y el Estado, dieron únicamente sentido al Derecho en situaciones de cambio de mercancías. En virtud a estas posiciones, hubo víctimas fatales en los enfrentamientos que arriba se mencionan.

c. Contribuciones relevantes de historiadores, sociólogos y juristas a la Sociología Jurídica

Si observamos lo que hasta ahora llevamos visto con respecto a la forma en que la Sociología va haciendo su aparición en el mundo de lo científico junto con la Sociología Jurídica, su compañera inseparable, y si tratamos de identificar lo que en el siglo pasado fue una de las más amplias aportaciones para el nacimiento de estas ciencias, no cabe duda que habremos de tener muy en cuenta que, como en todo alumbramiento, la parte dolorosa inevitablemente se tiene que hacer presente.

Así pues, a la Sociología Jurídica la atacan los sociólogos que se visten de temores, por lo que pueda representar su libre incursión de estudiosos que, con mentalidad filosófica, pudieran darle importancia primordial a los valores, olvidándose de la característica eminentemente empírica que debe aplicarse en la investigación sociológica para darle una verdadera conexión entre lo jurídico y lo social.

Por otro lado, encontramos a los normativistas que desconfían de la Sociología del Derecho, por el temor de que una perspectiva exclusivamente social lleve a una radicalización tendiente al desprecio del mundo de la

norma y también de la desaparición del Estado. Éstos, sin duda alguna, son los planteamientos que los sociólogos de este siglo recogen de los grandes exponentes del siglo pasado, por lo que la Sociología del Derecho, por decirlo de alguna manera, habrá de esperar de aquí en adelante momentos más propicios para su consolidación.

Pero antes de que estos momentos propicios se presenten, la Sociología Jurídica tendrá que vencer la resistencia de los filósofos del Derecho, quienes manifestaron también sus temores acerca de que la Sociología del Derecho bien podría ir llevando a la ética misma a verse reducida por un positivismo influido, hacia un camino de disminución de los conceptos de valor, tal como la justicia, y que por tanto se fuera convirtiendo el Derecho en "ciencia de las costumbres". Desde esta perspectiva, la situación era tan o más grave que la que temieron los normativistas ante los planteamientos marxistas.

Es oportuno, antes de hablar de aquellas circunstancias que en el propio siglo pasado fueron dando facilidades y sirviendo como claros antecedentes para que emergiera con fuerza la Sociología del Derecho, el hacer una reflexión personal y general alrededor de este tema:

Los que nos encontramos dentro del mundo que abarca la ciencia jurídica, no podemos dejar de sentir lo valiosa e indispensable que es la ciencia social del Derecho. Pues bien, esta reflexión inevitablemente nos lleva a comentar cómo el hombre, parado bajo la perspectiva de otras disciplinas, aflora temores que se manifiestan atentando directamente contra lo único que jamás se debe temer: LA VERDAD OBJETIVA. Esto es, si a mí filósofo, si a mí jurista, si a mí sociólogo me llevan mis temores a pensar que el nacimiento de una nueva ciencia desvirtúa lo aceptado en mi respectivo

campo, quiere decir que estoy dudando que en mi campo se maneje una verdad total. Pero si así fuere, que se mueva esa verdad condicionada, porque, si no lo es del todo, me daré a la tarea de encontrar mi disciplina dentro de la verdad objetiva, a través de forzar mi evolución, considerando que ésta proporciona un conocimiento real y parcial, es decir, que no existe una verdad absoluta.

Indudablemente que la escuela histórica alemana, presidida por Savigny, viendo el Derecho como producto histórico, facilita el análisis del fenómeno jurídico en relación con otros fenómenos sociales. Por su parte, Ihering, en cuanto a defensor de una jurisprudencia finalista y de intereses, al precisar del conocimiento real de éstos, nos lleva también al acercamiento a temas básicos para la Sociología Jurídica.

Dada la liga tan estrecha que la Historia del Derecho siempre ha tenido y tendrá con la Sociología Jurídica, no puedo dejar de nombrar a científicos tan importantes en esta rama, como son: Henry Summer Maine, Fustel de Coulanges y Maxime Kovalewski, entre otros, que indudablemente siguieron proporcionando antecedentes a la ciencia naciente.

Para continuar por el camino del reconocimiento de los antecedentes de la Sociología del Derecho, ahora mencionaré el campo de lo que podríamos llamar la normatividad no legislada, la cual directamente nos da una realidad social tan empírica, podríamos decir, como lo que nos revela la aplicación real de la misma a través de resoluciones judiciales, en donde destacan, por sus trabajos en este campo, autores tales como: Geny, Duguit y Eugen Erhlich.

El empirismo natural que se presenta en el sistema jurídico anglosajón, me lleva a mencionarlo y a la vez a hacer una diferenciación entre lo que ocurre en el Reino Unido y en los Estados Unidos de Norteamérica. En el primero de estos sistemas predomina un empirismo lógico y analítico, mientras que en los Estados Unidos de Norteamérica se recurre a un pragmatismo, realismo y sociologismo jurídico.

En el caso de los ingleses, el dato empírico es la norma positiva; mientras que para los norteamericanos el dato empírico en su jurisprudencia sociológica es el considerar el Derecho como un hecho social.

Por lo anterior, se puede decir que los juristas analíticos ingleses consideran primordialmente al Derecho como un mandato del Estado, a diferencia de los juristas del país vecino del norte que consideran al Derecho como un producto de las fuerzas sociales, y no meramente un mandato formal del soberano. Es innegable la gran importancia que, como antecedente de la Sociología del Derecho, ha tenido en aquel país el considerar al Derecho como un hecho social.

He de terminar este subtema haciendo mención nuevamente de Gurvitch, quien al ser mencionado por otro de los grandes impulsores contemporáneos de la Sociología Jurídica, el profesor Renato Treves, dice de su obra:

*"Ésta debe clasificarse en dos grandes periodos: antes de la gran guerra, en la que le da un gran énfasis a la parte de la Filosofía del Derecho; y después de la guerra, en donde sobresale su tendencia sociológica."<sup>10</sup>*

---

<sup>10</sup> TREVES, Renato, cit. por DÍAZ, Elías, op. cit. en nota (1). Pág. 158.

Señala Treves que en medio de estos dos periodos se encuentra su momento de dedicación a la Sociología del Derecho, no obstante que su posición más bien podría considerarse, tal como Treves nos la presenta con respecto a Gurvitch, como un filósofo del Derecho.

#### d. La sociología del Derecho en la actualidad

Los años cincuenta del siglo XX serán los que reciban ya a la Sociología del Derecho como una ciencia con una real autonomía y una fortalecida base empírica, que presenta también una metodología auténticamente desarrollada.

Si bien es cierto que la existencia de obras tan importantes como las desarrolladas por maestros como Durkeheim, Weber, Ehrlich, Timasheff y Gurvitch, entre otros, también es cierto que a partir de los tiempos de la postguerra, quizás por las realidades que presentaba ese hecho, se detonó como realidad cotidiana el promover y llevar a cabo investigaciones empíricas con el objeto de satisfacer los requerimientos sociales de los tiempos de la postguerra y de estudiar los problemas conexiónados y producidos por ese momento en diversas sociedades.

Así pues, encontramos que en los Estados Unidos de Norteamérica en periodos sucesivos se concentran los trabajos de desarrollo alrededor de las fuertes investigaciones empíricas, comenzando con las financiadas por grandes fundaciones, que dieron como resultado la aparición de la Yale Law School, como programa de enseñanza, y de la Universidad de Chicago, con su famoso Chicago Jury Project, que produjo interesantes trabajos de

investigación sobre el problema de la administración de justicia a través del sistema de jurados.

De manera destacada, habrían de sucederle varios programas: el de la Universidad de California, en Berkley, el cual, entre otros, se abocó al desarrollo de investigación sobre la delincuencia; el de la Universidad de Wisconsin, con una afortunada y vasta formación de sociólogos profesionales; el de la Northwestern University, que se dirigió tanto a la formación desde el punto de vista teórico-conceptual como a las investigaciones empíricas. Hasta aquí, lo más sobresaliente en los Estados Unidos de América.

Ahora veamos lo que en ese mismo tiempo pasaba en otros lugares del planeta, como por ejemplo en diversos países de Europa. La Escuela de Upsala, en los países escandinavos, en donde se trabaja en proyectos de aspectos económicos y laborales del Derecho; Adam Podgorecki, en Polonia, sobre el prestigio del Derecho –trabajo que ha servido de base para numerosas investigaciones posteriores. Puede decirse que la Sociología Jurídica alemana da inicio después de 1958 con importantes investigaciones sobre los jueces y tribunales actuales, desde el periodo nacional-socialista; en 1960 en Holanda e Italia por el impulso dado respectivamente por Glastra van Loon y Renato Treves, quienes impulsan los primeros trabajos empíricos de carácter estricto sociológico-jurídico. Seguirán Francia, Hungría, Japón, Yugoslavia y la U.R.S.S., entre otros países.

Un año importante para la Sociología del Derecho es 1962, ya que dentro del V Congreso Mundial de Sociología, organizado por la International Sociological Association –creada desde 1949 bajo los auspicios de la UNESCO– se dio una sesión informal durante dos días consecutivos, en la

que se discutió sobre el tema: **Objetivos y Métodos de la Sociología del Derecho.**

A partir de entonces, la Sociología del Derecho ha abierto y participado en un sinfín de foros nacionales, regionales y mundiales, extendiendo de manera irrefrenable los medios y las formas para que los interesados, estudiosos e investigadores de esta ciencia, cada día aporten más y más material y, especialmente, con una positiva y constante aportación a las sociedades de todo el mundo. En este aspecto, el beneficio redunda en campos tan importantes, como son: la administración de justicia, la actuación de los jueces, la conformación de documentos legislados, la creación de reglamentos para sociedades o asociaciones particulares e inclusive elementos determinantes para la creación de convenios privados, como fruto de investigaciones empíricas, cuyos resultados son cada día más confiables. Y también en foros internacionales, como son: los simposiums y congresos en donde los científicos intercambian experiencias, así como publicaciones de los más diversos temas en la materia alrededor de todo el mundo.

#### e. **Posiciones actuales sobre el contenido de la Sociología Jurídica**

De manera generalizada, al finalizar el apartado anterior, mencioné la enorme expansión que la Sociología del Derecho alcanzó a partir del tiempo de la postguerra, así como los medios de los que se ha valido para su enorme penetración en la vida de las sociedades. Ahora abordo las posiciones del contenido de esta ciencia y comenzaré refiriéndome y a la vez haciendo una breve reseña de lo que a mi juicio ha resultado lo más sobresaliente.

Empezaré con lo que Norberto Bobbio sintetizó en su intervención en los coloquios de Estrasburgo de 1956, sobre el tema "Método Sociológico y Derecho":

- a. El primero, de carácter histórico-sociológico, en el que analizó la raíz social de las instituciones jurídicas del pasado. En este tema corrigió las tendencias formalistas de los historiadores del Derecho, quienes con frecuencia se apartan de la realidad social y del verdadero sentido de lo que se analiza.
- b. Después, abordó la investigación, con auténtica base empírica, sobre la función que las normas jurídicas desempeñan en la sociedad contemporánea.
- c. En último término, el maestro italiano se refirió al Derecho en formación o elaboración, planteándolo desde el punto de vista de proporcionarle al legislador una amplia información necesaria para la modificación o hipotético perfeccionamiento de las leyes, abordando así la interrelación entre valores jurídicos y sociedad. Todo esto dentro del marco de investigación respecto de los fines y valores que pretende alcanzar una sociedad determinada.

El maestro Recaséns Siches, de tanta penetración en nuestro medio universitario y, por supuesto en el contexto mundial de la Filosofía del Derecho y en gran parte de la Sociología Jurídica, en un directo deseo de confirmar lo que el gran sociólogo francés Emile Durkheim había ya mencionado, respecto de la definición de los temas de la Sociología del Derecho, al decir que ésta debía investigar primero: cómo se han constituido real y efectivamente las reglas jurídicas, es decir, las causas que las han

suscitado y las necesidades que tratan de satisfacer; y, segundo: la manera como funcionan en la sociedad.

El maestro español dice:

*"Consiguientemente, cabe asignar dos series de temas a la Sociología del Derecho: 1) El estudio de cómo el Derecho en tanto que hecho representa el producto de procesos sociales. 2) El examen de los efectos que el Derecho ya producido (de cualquier índole que sea) causa en la sociedad. Estos efectos pueden ser de varias clases: positivos, de configuración de la vida social; negativos, es decir, de fracaso; de interferencia con otros factores (económicos, religiosos, etc.), produciendo combinaciones muy diversas, e imprevistas algunas veces; de reacción, contribuyendo a formar corrientes adversas contra las normas vigentes."<sup>11</sup>*

Se puede afirmar que en la Sociología Jurídica europea han predominado los aspectos teóricos filosóficos, insistiendo en hipótesis, enunciados, definiciones, etcétera. En la Sociología Jurídica norteamericana se ha tenido una clara tendencia a la investigación empírica, cuyo fin concreto es el dar soluciones específicas a los problemas planteados por las directas vivencias de la sociedad.

Ahora, bajo la óptica de lo antes señalado, veamos lo que un destacado sociólogo jurídico norteamericano, William M. Evans, ha propuesto dentro de

---

<sup>11</sup> RECASÉNS SICHES, Luis, Tratado General de Sociología, 3ª ed. México, Porrúa, 1986, Pág. 582.

cinco grandes perspectivas o cuadros temáticos que guardan recíprocas conexiones e interferencias:

*"a) análisis de roles, es decir, análisis de la actividad de las personas que desempeñan funciones en el sistema legal: constituye, ante todo, una sociología de las profesiones jurídicas; b) análisis de las organizaciones de todo tipo (tribunales de justicia, aparato legislativo, administración, etc.) que se relacionan, de algún modo, con la creación, interpretación, aplicación o ejecución de las normas; c) análisis normativo dirigido al estudio de la relación entre normas y valores subyacentes, por un lado, y entre normas y grupos sociales que son objeto de aquéllas, por otro. Dicho análisis —dice Evans— exige como mínimo una doble investigación; una, dirigida a mostrar los cambios verificados en la jerarquía de valores, tal y como se refleja en el sistema legal; otra, dirigida a mostrar los cambios habidos en el poder y prestigio de los grupos sociales afectados por las normas legales; d) análisis institucional, en el cual el Derecho aparece, junto a otras, como una institución social que regula la interacción social y resuelve los posibles conflictos surgidos en una sociedad; e) finalmente, análisis metodológico orientado más a la investigación y experimentación técnica que a los análisis de tipo sustantivo."<sup>12</sup>*

---

<sup>12</sup> EVANS, William M., cit. por DÍAZ, Elías, op. cit. en nota (1). Pág. 206.

Sin embargo, Evans advierte que tres cuestiones básicas para la Sociología Jurídica deben ser todavía resueltas:

*"(a) determinación de los datos empíricos acumulados por el Derecho que pueden ser explicados y comprendidos a través de los conceptos sociológicos, y viceversa; (b) determinación de los conceptos e hipótesis construidas en el Derecho que descubren nuevos problemas y sirven de estímulo para la investigación sociológica, y viceversa; (c) determinación de la posibilidad de que ambas disciplinas lleguen a compaginar su aparato teórico para la investigación de los mismos problemas empíricos."*<sup>13</sup>

#### f. Temas de la Sociología del Derecho

Los temas de la Sociología del Derecho se pueden agrupar en dos grandes apartados dentro de los temas de la Sociología Jurídica: uno, que correspondería a la interrelación entre Derecho positivo y sociedad; y otro, en el que se agruparían los temas que se desprendieran de las interrelaciones entre valores jurídicos y sociedad.

Dentro del primer apartado, la ciencia de la Sociología del Derecho no se puede detener estrictamente a lo que sería el Derecho formalmente comprendido o formalmente válido, sino que debe de abarcar al sistema jurídico real que, por tanto, implicaría el estudio de lo que realmente se vive o se siente como Derecho en una sociedad determinada. Aún más, dentro de

---

<sup>13</sup> Idem.

este apartado se debe considerar al funcionamiento efectivo de las instituciones jurídicas que de un modo u otro hacen posible la realización del Derecho, por lo que dentro de esta vertiente veremos las siguientes:

#### 1. Constatación del Derecho realmente vivido.

Partiendo del Derecho formalmente vigente, uno de los grandes temas de la Sociología Jurídica será el estudiar e investigar las muy frecuentes divergencias entre lo que es el Derecho positivo y lo que es el Derecho realmente aplicado.

Esta parte me atañe de manera concreta, ya que en el desarrollo de esta tesis una de las problemáticas a resolver es la del caso práctico que se plantea en el Capítulo VII (*infra*). Aquí se verá con toda claridad cómo el Derecho formalmente válido queda corto respecto de las necesidades sociales de una entidad específica (en este caso, Estado de México) para incluir, mediante la investigación empírica, los elementos reales de solución a un fenómeno social que, como ya he dicho, es proyectable al ámbito nacional completo. Con esto daré una muestra clara de la necesidad de la Sociología Jurídica para la realización de este trabajo, que se valdrá de herramientas pertenecientes a instituciones de Derecho en materias diversas, pero muy específicamente al Derecho civil.

#### 2. Análisis del substrato sociológico dentro del sistema jurídico.

En apego a lo que dicen los estudiosos de la Sociología del Derecho al explicar los temas de esta nueva ciencia, en esta línea se impone la necesidad de obtener el substrato sociológico de un sistema jurídico dado, por lo que atraen a sus temas de estudio los factores económicos, sociales,

culturales, políticos, éticos, etcétera, que determinan el nacimiento, transformación o destrucción de un fenómeno social a través del tratamiento jurídico positivo. En función a lo que impone la hipótesis planteada en este trabajo, hago uso de todos estos puntos para darle forma a las propuestas que se incluirán, permitiendo de esta manera darle una justificación al hecho de haber recurrido a esta nueva ciencia para darle solución al problema de esta tesis.

### 3. Influencia del Derecho sobre la realidad social.

Otros de los grandes temas de la Sociología del Derecho, dentro del apartado de la relación entre el sistema de legalidad (Derecho Positivo) y la sociedad, son aquellos que se desprenden del análisis de la influencia del Derecho sobre la realidad social.

Cómo podría solucionar el tema de mi tesis, "*Fenómeno de la mora en el pago de las cuotas de mantenimiento...*" sin recurrir al método que ofrece la Sociología Jurídica, siendo que éste es un producto social que se ha venido conformando a través de la influencia de un sinnúmero de fenómenos de los más diversos tipos, como podrían ser: los fenómenos sociales, económicos y culturales, entre otros.

En virtud a lo anterior, mi insistencia sobre el entender lo que ha sido y lo que es la Sociología del Derecho a través del tiempo, así como la manera en que se ha venido forjando.

La segunda vertiente que sostiene temas de la Sociología del Derecho es aquella en donde se estudian las interrelaciones entre valores jurídicos y sociedad, debiéndose aclarar desde ahora que esta incursión en el tema de

los valores siempre estará referida a aquellos valores fácticos dentro de un sistema jurídico dado, ya que su parte filosófica no es lo importante en virtud a que hay otras ciencias que se dedican al estudio de la existencia o no de los aspectos valorativos.

Dicho de otra manera, también son temas de la Sociología del Derecho aquellas disciplinas que estudian la presencia o ausencia de los valores en sus sistemas jurídicos determinados, o bien la manera en que toman o dejan de tomar los valores ciertos sectores de la sociedad en estudio.

Para este caso concreto, incursionaré dentro de este campo que me ofrece la Sociología Jurídica, para analizar y determinar con objetividad las causas que ocasionan el *"fenómeno de la mora..."*, de tal manera que me pueda dar la respuesta que busco en la realización de esta labor indagatoria.

Por ejemplo, saber si es aceptable que una persona que ha adquirido una propiedad y que requiere cubrir ciertos gastos para el buen funcionamiento del fraccionamiento en el que se ubica su terreno, el que aluda tener derecho a no pagar la cuota asignada para estos efectos, solamente porque no le da ningún uso en este momento. Con este tipo de ejemplos puedo propiciar diversos estudios que analicen el tema central, pero referidos desde las perspectivas de los valores económicos, de los valores culturales e inclusive desde la perspectiva de los valores éticos.

**CAPÍTULO II**  
**LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS**  
**DEL ESTADO DE MÉXICO<sup>14</sup>**

Este segundo capítulo, en apego a lo dicho en el punto V. OBJETIVOS ESPECÍFICOS del documento del proyecto que estructuró esta investigación, me brinda la oportunidad de hacer realidad el aculturamiento dirigido a los desarrolladores de fraccionamientos y a los propios residentes para evitar desde su raíz la formación del fenómeno de la mora. Lo anterior seguramente se logrará mediante el apoyo legal que en el caso concreto nos podrá ofrecer la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de México, de tal suerte que al paso del tiempo las personas puedan valerse en todo momento de un instrumento tan sólido como lo es un ordenamiento legal con cobertura estatal.

a) Comentarios Generales sobre esta Ley

Una vez que he dejado establecido a través de incursionar por el tema de la Sociología, y de manera principalísima por los caminos de la Sociología Jurídica, yo diría que ésta me resulta no nada más idónea sino indispensable para el abordamiento de mi investigación, ya que, por lo que se ha dicho en el cuerpo del capítulo anterior, la Sociología del Derecho me dará las herramientas indispensables para mi propósito.

Pues bien, en este capítulo habré de analizar la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, con el fin específico de localizar lo

---

<sup>14</sup> GACETA DEL GOBIERNO, Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de México, T. CLV, No. 40, Toluca de Lerdo, Méx., lunes 1º de marzo de 1993.

concerniente a fraccionamientos y condominios, para ver la manera en que esta ley se ocupa del problema central de la investigación.

El móvil para escudriñar este ordenamiento, bajo las perspectivas que señalo en el párrafo que antecede, me llevará a describir la estructura general y a detenerme en la parte que concretamente hable de los fraccionamientos y condominios, para encontrar, en su caso, la forma en que nuestro tema es abordado por estas normas, y, si no lo hacen, indicar las partes en que se debe incrustar el capítulo o las normas correspondientes.

**TABLA ESTRUCTURAL  
SOBRE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS  
DEL ESTADO DE MÉXICO**

<b>TÍTULOS</b>	<b>SECCIONES</b>	<b>CAPÍTULOS</b>	<b>ARTÍCULOS</b>
<b>PRIMERO:</b> Disposiciones generales		ÚNICO	1-10
<b>SEGUNDO:</b> De las autoridades competentes de los organismos auxiliares y de la participación popular		I y II	11-20

<b>TERCERO:</b> Del sistema de planes de desarrollo urbano		I, II y III	21-37
<b>CUARTO:</b> De la zonificación del territorio, de la regularización de la propiedad y del suelo para desarrollo urbano		I, II, III, y IV	38-65
<b>QUINTO:</b> Disposiciones generales para el ordenamiento de los centros de población	Primera, segunda, tercera y cuarta	I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII y IX	66-128
<b>SEXTO:</b> De las obligaciones; de las medidas de seguridad y	Primera, segunda y tercera	I, II, III y IV	129-145

sanciones; y del recurso de reconsideración			
			Transitorios

De la tabla que antecede habré de extraer el apartado que corresponde al Título Quinto, de donde tomaré lo importante de los Capítulos I, II, III y IV, haciendo mis comentarios a los artículos específicos que guarden relación directa con el contenido del propósito que se estableció en el Objetivo Específico del protocolo que sirve de base a esta investigación:

**TABLA QUE NOS REFIERE A LOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS  
QUE NOS PROPORCIONA LA LEY EN COMENTO**

TÍTULO	CAPÍTULOS	ARTÍCULOS
QUINTO	I Normas básicas	66
	II De los fraccionamientos	67-99
	III Del fraccionamiento social progresivo	100-108

	IV De las construcciones privadas, los conjuntos y los condominios	113-117
--	--	---------

CAPÍTULO I  
NORMAS BÁSICAS  
ARTÍCULO 66

Son normas básicas para el ordenamiento de los asentamientos humanos las siguientes:

- i. *En cuanto a las áreas susceptibles de desarrollo:*
  - a. *Se orientará la expansión de los centros de población hacia los terrenos que comparativamente requieran una menor inversión por concepto de apertura de vías públicas, de acceso y dotación de obras de infraestructura hidráulica, drenaje sanitario y pluvial y demás correspondientes, siempre que no se afecte el equilibrio de los ecosistemas.*
  - b. *Se evitará el crecimiento de los centros de población hacia las áreas que deben ser preservadas y protegidas, por ser de alto o mediano aprovechamiento sus recursos agrícolas, forestales, pecuarios u otros, así como por*

*contener bellezas naturales o elementos que conforman el equilibrio ecológico del ambiente.*

*c. Se dejarán al margen del desarrollo urbano los terrenos considerados como no urbanizables. Su utilización se sujetará, en todo caso, a las normas que al efecto determinen esta Ley y los planes de desarrollo urbano correspondientes.*

*II. Se propiciará que el aprovechamiento del suelo en colonias y predios se haga de modo combinado o mixto para facilitar a la población el acceso de los servicios, obtener un mayor aprovechamiento del suelo, mantener en forma constante la actividad urbana y lograr una mayor seguridad para los habitantes.*

*III. En cuanto a la ubicación del equipamiento y servicios básicos:*

*a. Las plazas cívicas, jardines y espacios semejantes se ubicarán de preferencia en sitios centrales de cada uno de los distintos barrios o colonias del centro de población, y a su alrededor se situarán edificios destinados a fines que, guardando concordancia con el carácter de tales espacios, contribuyan a elevar la imagen del entorno.*

**(Por lo que será indispensable en este inciso agregar: el local para el desarrollo de las asambleas de las asociaciones con las**

que habrán de contar todos los fraccionamientos a los que se refiere el artículo sesenta y nueve de esta ley.)

b. *Los edificios de establecimientos dedicados a la educación se ubicarán de preferencia en las inmediaciones de las áreas verdes y evitando que tengan acceso directo a carreteras o vialidades urbanas principales.*

c. *Los hospitales y demás edificios para la atención de la salud se localizarán de preferencia en las proximidades de las áreas verdes, procurando que queden alejadas del ruido y demás elementos contaminantes.*

d. *Para las colonias o barrios y los nuevos desarrollos urbanos de los centros de población se deberán contemplar los servicios de comercios, educación, salud y otros que fueren necesarios para la atención de las necesidades básicas de sus habitantes.*

**(Aquí también hay que agregar: los que corresponden a las instalaciones físicas de las asambleas de colonias y barrios, según ha quedado mencionado en el artículo sesenta y seis de este ordenamiento.)**

#### *IV. En cuanto a la localización de industrias:*

a. *Los parques o zonas industriales deben ubicarse separadamente de las áreas de vivienda. Sus terrenos deben tener fácil acceso por carreteras regionales o vías*

*térrreas, tener posibilidad de dotación de energía eléctrica, agua potable y drenaje, y que previo estudio de mecánica de suelo se garantice la seguridad estructural y la estabilidad del suelo. Las condiciones climatológicas y meteorológicas de su emplazamiento deben asegurar la dispersión de contaminantes.*

*b. Las industrias de alto peligro de contaminación u otros riesgos deben situarse fuera de los límites de cualquier centro de población, sin perjuicio de adaptarse las precauciones y demás medidas que fueren necesarias de acuerdo a las normas que emitan las autoridades competentes.*

*c. Las industrias que se permitirán establecer dentro o próximas a zonas habitacionales serán señaladas en la respectiva reglamentación, de acuerdo a las normas técnicas ambientales pertinentes y considerando la opinión de la Secretaría de Desarrollo Económico en cuanto a giros industriales y tamaño de las mismas."*

#### COMENTARIO:

Creo oportuno señalar que en estos incisos debería también mencionarse el local para reunión de la asamblea de barrio o colonia, ya que en ese punto de carencia de espacios físicos adecuados comienzan las dificultades para la organización de la asamblea del grupo de que se trate, tal como: fraccionamiento, conjunto habitacional o condominio, entre otros, debiéndose especificar asimismo que lo anterior ha de extenderse a los fraccionamientos

industriales, en virtud a que precisamente el problema que trata nuestro tema se extiende también a los fraccionamientos industriales.

## CAPÍTULO II DE LOS FRACCIONAMIENTOS

### ARTÍCULO 69

*Los fraccionamientos podrán ser de los siguientes tipos:*

- I. *Habitación popular*
- II. *Habitación residencial*
- III. *Habitación campestre*
- IV. *Industrial*
- V. *Comercio y servicios*
- VI. *Social progresivo*
- VII. *Mixto*

### COMENTARIO:

El numeral anterior se ha transcrito de manera literal, con el propósito de dar a conocer los tipos de fraccionamientos que nuestra Ley vigente reconoce, ya que, como he dicho, el problema que motiva la presente investigación abarca a todo tipo de fraccionamientos.

### ARTÍCULO 70

*Los fraccionamientos de todo tipo se sujetarán a las normas comunes siguientes:*

- I. *Previa a la autorización del fraccionamiento, se deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas el dictamen de su factibilidad en cuanto a zonificación de los usos del suelo; existencia y dotación de agua y seguridad del suelo; preservación y protección de los elementos naturales; integración a la imagen urbana; incorporación a la estructura vial, equipamiento urbano y sistemas de agua potable y alcantarillado. En su caso, el dictamen señalará las condiciones a que deberá sujetarse la elaboración del proyecto de fraccionamiento, y asimismo en los proyectos de obras en dicho dictamen se tomará en cuenta la opinión del ayuntamiento respectivo.*

*A la solicitud del dictamen de factibilidad en el que se señale domicilio en el Estado para recibir notificaciones, así como en el que se exprese el tipo y características del fraccionamiento, se deberán acompañar, como mínimo y en la forma que especifique la reglamentación de esta Ley, los documentos siguientes:*

- a. *Títulos de propiedad del predio, debidamente inscritos en el registro público de la propiedad.*
- b. *Acta constitutiva de la sociedad, asociación, o contrato de fideicomiso inscrito en el registro público de la propiedad así como el documento que acredite la personalidad del promovente en su caso.*

- c. Ubicación del predio en aerofoto o cartografía reciente en la que se precise el entorno del mismo con un radio de cobertura de al menos 1 kilómetro.*
- d. Plano de levantamiento de la polígona del predio.*
- e. Memoria descriptiva del anteproyecto.*
- f. Manifestación de impacto ambiental que cubra todos los aspectos del medio físico y urbano que incidan en el dictamen que se solicita y las condicionantes que se proponen para ser fijadas en su caso. La Secretaría de Ecología del Estado emitirá resolución sobre la manifestación de que se trata.*

**(Y yo agregaría: así como del proyecto de constitución de la asociación de colonos o vecinos.)**

- II. Para realizar cualquier fraccionamiento será indispensable la autorización del gobernador del estado que se trate.*
- III. Todos los fraccionamientos, a excepción del de habitación campestre, podrán ubicarse indistintamente en las áreas urbanas y urbanizables de un centro de población.*
- IV. Los lotes de un fraccionamiento, para que puedan ser ocupados, deberán estar dotados de obras terminadas de urbanización y equipamiento, a excepción del fraccionamiento social progresivo; asimismo, deberán*

*contar con áreas destinadas al comercio de producto y servicios básicos, para atender las necesidades de la población residente.*

**(Aquí habría que añadir: así como también deberá estar constituida la asociación correspondiente que aglutine a los colonos, vecinos o cualquiera que sea su designación, para efectos de que dicha asociación empiece a funcionar desde el inicio del fraccionamiento, conjunto o colonia con los residentes pioneros, para que nunca queden sin atención los problemas comunes de cualquier tipo.)**

### **CAPÍTULO III**

#### **FRACCIONAMIENTOS SOCIAL PROGRESIVOS**

##### **ARTÍCULO 103**

*Dentro de los convenios y contratos que realicen con organizaciones sociales, el Estado, los municipios y los organismos descentralizados estatales o municipales competentes, se observarán las normas generales siguientes:*

- 1. Corresponderá a la parte gubernamental prestar:*
  - a. Asistencia a la organización social con la que se asocie, convenga o contrate para desarrollar el fraccionamiento.*
  - b. Asesoría para la elaboración del proyecto del fraccionamiento; obtención de la respectiva autorización; ejecución por etapas de su urbanización y equipamiento,*

*así como el otorgamiento en su oportunidad de propiedad de cada lote.*

- c. Apoyo y orientación en las gestiones directa o indirectamente relacionadas con la ejecución del fraccionamiento.*
- d. El suministro de planos prototipo para la construcción progresiva de viviendas y asistencia técnica relativa a la obtención de licencias municipales de construcción, la capacitación de los integrantes de la organización social, la autoconstrucción de viviendas y la adquisición de materiales.*

*II. La organización social, integrante de la asociación, deberá asumir el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y equipamiento en la forma que corresponda a las peculiaridades de este tipo de fraccionamiento, así como las demás contempladas en la Ley, su reglamentación y las que establezcan en la asociación, contrato o convenio.*

*III. Para la disolución o liquidación de la organización social promotora del fraccionamiento, la adjudicación de los lotes resultantes; y para la enajenación de éstos a terceros a cualquier título, se requerirá permiso de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, el cual se otorgará cuando se hayan concluido, entregado y recibido totalmente las obras de urbanización y equipamiento correspondientes.*

*IV. El precio de la adjudicación de los lotes a los miembros de la organización social comprenderá, en su respectiva proporción, únicamente el costo de adquisición del predio, en su caso, y el de las obras de urbanización, equipamiento, derechos y gastos comprobables y procedentes.*

**(Aquí es menester agregar un inciso completo, que quedaría de la siguiente manera:**

**V. La inclusión de un proyecto de reglamento para la formación de la asociación de colonos que contenga un mínimo de artículos, pero que garanticen a los residentes que todo aquel beneficiario de los servicios cumplirá con propiedad los estatutos que conformen este reglamento y, a través de la aceptación de una cláusula compromisoria, mediante la cual se obliguen a someterse a un juicio arbitral en caso de incumplimiento.)**

#### **ARTÍCULO 104**

*Los requisitos básicos para autorizar un fraccionamiento social progresivo serán los siguientes:*

*I. Opinión favorable del ayuntamiento correspondiente, salvo cuando sea él mismo quien lo promueva.*

*II. Títulos que acrediten la propiedad o posesión de los terrenos, inscritos en el Registro Público de la Propiedad.*

*III. Constancia de apeo y deslinde judicial o administrativo con el plano relativo.*

*IV. Proyecto general de obras de urbanización y vialidades, en el cual se determinará el orden de prioridad para su ejecución.*

*V. Programas de las etapas de realización de las obras de urbanización, en los cuales se determinará el orden de propiedad para su ejecución.*

*VI. Estudio económico que contemple la factibilidad de la realización de las obras, determinando las inversiones a realizar y la participación individualizada de los adquirentes.*

*VII. Sistema de nomenclatura.*

*VIII. Acta constitutiva y comprobante de la autorización del crédito otorgado por alguna institución crediticia, para la ejecución de las obras de urbanización en organizaciones sociales que promuevan el fraccionamiento.*

*IX. Opinión favorable de la Secretaría de ecología en cuanto al impacto ambiental del desarrollo.*

**(A este artículo debería agregársele el siguiente inciso:**

**X. La constitución y puesta en marcha de la asociación de colonos, conforme a un proyecto que prevea las posibilidades de cambios en**

**sus estatutos, de acuerdo a las circunstancias que vaya presentado el desarrollo real del fraccionamiento y que contemple también, en casos de conjuntos o fraccionamientos muy grandes, la posibilidad de la creación de tantas asociaciones como resulte práctico y operante.)**

#### **ARTÍCULO 107**

*Al fraccionamiento social progresivo se le aplicarán las normas especiales siguientes:*

*I. Sólo las organizaciones sociales no estarán afectas a la obligación de garantizar las obras de urbanización y equipamiento, así como los eventuales defectos o vicios ocultos, siempre y cuando hayan sido asesoradas y supervisadas las obras por alguna dependencia u organismo estatal o municipal competente.*

*II. La respectiva autorización fijará el plazo para la conclusión total de las obras mínimas de urbanización, tomando en consideración las características del fraccionamiento social progresivo e igualmente los recursos con que se cuente para llevarlos a cabo.*

*III. A solicitud justificada se podrá prorrogar el plazo a que se refiere la fracción anterior, previa inspección, y en los términos y con los resguardos que se estimen apropiados.*

*IV. Las obras mínimas de urbanización para la ocupación del fraccionamiento serán:*

- a. *Trazo de calles con guarniciones.*
- b. *Notificación definida.*
- c. *Vías colectoras que permitan el tránsito de vehículos.*
- d. *Suministro de agua, sea por hidrantes públicos o sistemas similares.*
- e. *Desalojo o evacuación de aguas pluviales.*
- f. *Unidad de baños públicos con inodoros o excusados, regaderas y lavaderos.*
- g. *Suministro de energía eléctrica.*

*Una vez concluidas estas obras, se levantará un acta de entrega recepción entre la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y el municipio respectivo o la empresa privada en su caso, momento a partir del cual el municipio atenderá los servicios públicos correspondientes.*

**(Considero que no debemos perder la oportunidad que este numeral nos ofrece para agregar lo que es indispensable: y toda vez que se haya puesto en operación la asociación de colonos.)**

## ARTÍCULO 108

*Una vez terminadas las obras de urbanización y equipamiento, e incorporado el fraccionamiento social progresivo como colonia al respectivo centro de población, se deberá constituir entre sus habitantes un consejo de participación ciudadana en los términos señalados por la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, para que asuma la presentación de ellos y actúe como órgano de promoción y gestión social. Constituirán asimismo un consejo de cooperadores para la terminación de las demás obras de urbanización del fraccionamiento.*

### COMENTARIO:

En relación con lo que nos señala el artículo anterior, es válido decir que lo ahí señalado no debe invalidar ni suplir la creación y desarrollo de la asociación de colonos, ya que ésta deberá atender, independientemente del establecimiento y desarrollo de acciones con el municipio, la propia problemática particular de la comunidad del conjunto o fraccionamiento de que se trate, entre los que estará tanto el problema que trata el tema central de esta investigación, como la comprobación de la necesidad de la recomendación aquí vertida, toda vez que en varios fraccionamientos en el Estado de México, incluido el que nos servirá como caso práctico en este trabajo, se mantiene una relación con el Municipio, que en la práctica no ha servido para resolver los problemas específicos del Fraccionamiento. Lo anterior no quiere decir que se desconozca la conveniencia de mantener una

relación directa entre Fraccionamiento y Municipio. Los artículos que a continuación expongo, son el vínculo que establecen dicha relación.

He aquí los cinco artículos que la Ley Orgánica Municipal del Estado de México<sup>15</sup> dedica a los consejos de participación ciudadana, para que a través de su contenido literal nos percatemos de que con ello no se alcanzan a resolver los problemas particulares de conjunto o fraccionamiento alguno:

#### ARTÍCULO 72

*Para la gestión, promoción y ejecución de los planes y programas municipales en las diversas materias, los ayuntamientos podrán auxiliarse de consejos de participación ciudadana municipal.*

#### ARTÍCULO 73

*Cada consejo de participación ciudadana municipal se integrará con hasta cinco vecinos del municipio, uno de los cuales lo presidirá; y serán electos en las diversas localidades, por quienes habitan en el ámbito de su comunidad, el último domingo del mes de enero del primer año de gobierno del Ayuntamiento, en la forma y términos que éste determine en la convocatoria que deberá publicar el propio Ayuntamiento, cuando menos diez días antes de esa fecha, o, en su caso, en la(s) fecha(s) señalada(s) en el calendario complementario que oportunamente apruebe el*

---

<sup>15</sup> COMPACT DISK. Diccionario de Terminología Jurídica. Visión Jurídica Profesional. 1998. Casa Zepol. México.

*Ayuntamiento para llevar a cabo la elección, el cual tendrá como fecha límite el 21 de marzo. El Ayuntamiento expedirá los nombramientos respectivos, firmados por el presidente municipal y el secretario del Ayuntamiento.*

#### ARTÍCULO 74

*Los consejos de participación ciudadana, como órganos de comunicación y colaboración entre la comunidad y las autoridades, tendrán las siguientes atribuciones:*

- I. Promover la participación ciudadana en la realización de los programas municipales;*
- II. Coadyuvar para el cumplimiento eficaz de los planes y programas municipales aprobados;*
- III. Proponer al Ayuntamiento las acciones tendientes a integrar o modificar los planes y programas municipales;*
- IV. Participar en la supervisión de la prestación de los servicios públicos;*
- V. Informar al menos una vez cada tres meses a sus representados y al Ayuntamiento sobre sus proyectos, las actividades y, en su caso, el estado de cuenta de las aportaciones económicas que estén a su cargo.*

## ARTÍCULO 75

*Tratándose de obras para el bienestar colectivo, los consejos de participación podrán recibir de su comunidad aportaciones en dinero, de las cuales entregarán formal recibo a cada interesado, y deberán informar de ello al Ayuntamiento.*

## ARTÍCULO 76

*Los miembros de los consejos podrán ser removidos, en cualquier tiempo por el Ayuntamiento, por justa causa por el voto aprobatorio de las dos terceras partes y previa garantía de audiencia, en cuyo caso se llamará a los suplentes.*

## COMENTARIO:

De la lectura de los artículos anteriores de la Ley Orgánica Municipal, nos resulta sencillo deducir que se corrobora que estos artículos, que pertenecen a dicha ley, simplemente sirven para crear el vínculo entre colonos y autoridad municipal. Es de lamentarse que algunos grupos se hayan dado por satisfechos con lo raquítrico de su contenido y pretender de esa manera obtener un respaldo del Municipio, mismo que en la realidad no ha funcionado.

De ahí la importancia de que el respaldo venga desde la ley estatal, en este caso la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.

CAPÍTULO VI  
DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVADAS,  
DE LOS CONJUNTOS Y LOS CONDOMINIOS

CAPÍTULO 113

*Se establecen para las construcciones privadas las normas básicas siguientes:*

*I. Toda edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la Licencia Municipal de construcción, de acuerdo con la zonificación establecida y conforme a las normas de esta Ley, salvo los casos de excepción que señale la reglamentación, debiendo su titular respetar el alineamiento que se le fije.*

*II. Se sujetarán a los usos, superficies edificables, áreas libres y número de pisos permitidos en la zona.*

*III. Se ajustarán a las restricciones de uso del suelo y de construcción correspondientes.*

*IV. Dispondrán de lugares de estacionamiento de vehículos en la cantidad que señalen tanto los planes de desarrollo urbano como el reglamento de la Ley.*

V. Los locales deberán tener iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, interiores o espacios abiertos, excepto los no habitables permanentemente, para los cuales se podrán utilizar ductos con elementos electromecánicos complementarios.

VI. Cumplirán los requisitos de seguridad estructural que les permitan satisfacer los fines para los cuales fueron proyectados.

VII. Los locales tendrán las dimensiones mínimas que fueren necesarias para el cumplimiento de las funciones previstas para cada tipo de local.

VIII. Estarán provistas del servicio de agua potable capaz de cubrir las demandas mínimas de las actividades que se vayan a desempeñar en ellas.

IX. Dispondrán de espacios y muebles sanitarios de bajo consumo de agua (6 lts.) en número suficiente para su utilización por los usuarios.

X. Estarán dotadas, en su caso, de los dispositivos y mecanismos que sean indispensables para tratar sus desechos contaminantes y proteger de sus ruidos.

XI. Las que concentren alto número de usuarios y las que se dediquen a actividades riesgosas tendrán circulaciones y salidas de emergencia de fácil evacuación.

XII. Se ejecutarán con materiales, instalaciones y equipos que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendio.

XIII. Las que se ubiquen en zonas de patrimonio histórico, artístico y cultural, cumplirán las normas sobre altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que señale el Instituto Nacional de Antropología e Historia, o, en su caso, el plan de desarrollo urbano correspondiente.

XIV. Las construcciones de equipamiento turístico y gasolineras serán las únicas que se permitirán en una franja de 100 metros, medidos a partir del derecho de vía de carreteras federales o estatales y a cada lado de éste.

XV. Toda construcción que se concluya requerirá de constancia de terminación de obra.

XVI. Las construcciones en conjuntos y condominios deberán sujetarse, además, a las normas básicas contempladas en el artículo 117 de esta Ley.

XVII. Las construcciones de infraestructura para el abasto y los desarrollos macrocomerciales se regirán por las normas que al efecto emita la Secretaría de Desarrollo Económico.

XVIII. Observarán las demás normas aplicables que expidan las autoridades competentes.

(Conforme al texto del presente artículo, se nos da la oportunidad de agregar un inciso más, que hable de lo que nos resulta muy importante:

XIX. Será obligatorio por parte del constructor o promotor entregar un proyecto de reglamento interior, el cual observará, independientemente de lo que se señala en el Reglamento del Artículo 947 del Código Civil vigente, la cláusula compromisoria para someter todas las diferencias que surjan entre condóminos respecto del pago de las cuotas de mantenimiento, a juicio arbitral)

#### ARTÍCULO 117

*El conjunto se sujetará a las normas generales siguientes:*

*I. Deberá encuadrarse dentro de los lineamientos de regulación urbana y política ambiental establecidos en el plan de desarrollo urbano correspondiente.*

*II. Se aplicará a los terrenos incluidos por los contratantes en el convenio de concertación a que se refiere el inciso b) de la fracción VI de este artículo, sean éstos de propiedad particular, municipal o estatal. Se extenderá también a los terrenos que los terceros aporten al conjunto mediante adhesiones al convenio y a los que fueren expropiados para ser incorporados al conjunto, de acuerdo a la fracción VII del artículo 54 de esta Ley.*

*III. En el conjunto podrán coexistir inmuebles de propiedad pública, particular o de cualquier otro régimen jurídico. Los de dominio privado podrán ser individuales, condominiales o en copropiedad.*

*IV. Para los condominios que se realicen dentro de los conjuntos se aplicarán, además, las normas especiales siguientes:*

- a. No habrá límite máximo para el número de viviendas en condominio que puedan edificarse dentro de un conjunto, por lo cual no será necesario subdividir los predios; no obstante, dichas viviendas deberán proyectarse reunidas en grupos que no excedan de 60 viviendas.*
- b. El acceso a cada grupo de viviendas se efectuará a través de vialidades públicas o privadas, vehiculares y andadores, según las características del respectivo proyecto.*
- c. Cada grupo de viviendas contará con conexiones propias a las redes de agua, alcantarillado, electricidad y demás infraestructuras, debiendo dotárseles de medidores por vivienda o por grupo en lo que corresponda.*
- d. La demarcación de la parte de terreno destinada a cada grupo se efectuará de preferencia con setos vivos y deberá incluir las áreas privativas, las respectivas vialidades vehiculares o peatonales internas, las áreas de*

*estacionamiento de vehículos y las demás de uso común, y sus instalaciones, cuya utilización se asignará exclusivamente a los condominios del respectivo grupo.*

- e. *En el reglamento interior del respectivo condominio deberá establecerse la organización y administración separada para cada uno de los grupos de vivienda.*

**(En este inciso es propicio agregar lo siguiente: debiendo quedar establecida la cláusula compromisoria de manera obligatoria, para dirimir toda controversia que sobre el pago de mantenimiento surja, sometiéndose al arbitraje del comité que para tal efecto se constituya.)**

- f. *Los condominios de cada grupo de vivienda quedan obligados a la conservación y mantenimiento, a sus expensas, de las vialidades de acceso, estacionamientos, áreas comunes y de las instalaciones de éstas, comprendidas en la porción de terreno demarcada para el respectivo grupo en la forma que se señale el reglamento interior del condominio y, en lo que corresponda, en el Reglamento del Artículo 947 del Código Civil.*

(NOTA: No continúo con la transcripción de los incisos V en adelante, por no contener material propicio para modificarse, de acuerdo a las recomendaciones que he venido haciendo.)

### CAPÍTULO III

#### REGLAMENTO DEL ARTÍCULO 947 DEL CÓDIGO CIVIL<sup>16</sup> DEL ESTADO DE MÉXICO SOBRE INMUEBLES EN CONDOMINIO

No obstante la importancia urbana que ha adquirido desde los años sesenta el Estado de México, junto con la multiplicación de permisos para la constitución del régimen de propiedad en condominio, esta entidad no cuenta con una Ley sobre Propiedad en Condominio, sino únicamente con un reglamento. De ahí la importancia que tiene la inclusión de lo que propongo, ya que, mientras se emite una ley apropiada, el hecho de que este reglamento adquiera lo que sugiero en este capítulo permite posibles soluciones al problema que nos ocupa, sobresaliendo de manera especial lo concerniente a la inclusión del arbitraje.

#### ESTRUCTURA DEL REGLAMENTO DEL ARTÍCULO 947

CAPÍTULOS	ARTÍCULOS
Capítulo I	1-10
Capítulo II	11-26
Capítulo III	27-31
Capítulo IV	32-37
Capítulo V	38-43
Capítulo VI	44-45

<sup>16</sup> CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO. Ed. SISTA. México. 1966.

Capítulo VII	46-50
	Transitorios: primero y Segundo

a. Comentarios generales sobre el reglamento que nos ocupa:

Como se desprende del título de este capítulo, tenemos que admitir que el ordenamiento que rige el funcionamiento de las propiedades bajo el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México es apenas el reglamento de un artículo (947) del Código Civil. De ahí que resulte tan escaso su contenido, lo cual hace que muchos puntos queden tratados de manera superficial, y que muchos otros casos ni siquiera los aborde.

El tema que es central en esta investigación no encuentra en este pequeño reglamento programa suficiente precisamente para resolver el asunto medular de esta investigación.

Por esta razón, he escogido una serie de capítulos de los que contiene el propio reglamento, para bajar a este escrito algunos de sus artículos, en donde creo se pueden incrustar ciertas ordenanzas que permitan ir moldeando la legislación que nos permite, desde el propio reglamento, ir resolviendo el problema.

Al igual que en el capítulo anterior, aquí también presentaré la tabla que indica los capítulos que serán tocados por las sugerencias o aportaciones que considero indispensables. Evitaré el hacerlos extensos, de tal manera que permitan una sencilla y fácil comprensión, considerando que serán leídos y aplicados por personas de todo tipo de preparación y cultura.

**TABLA**  
**QUE NOS REFIERE A LOS OBJETIVOS ESPECIFICOS**  
**QUE NOS PROPORCIONA**  
**EL REGLAMENTO EN COMENTO**

CAPÍTULO	ARTÍCULOS
III Del Reglamento de Condominio y Administración	27-31
IV Del Administrador y de las Asambleas	32-37
V Gastos, Obligaciones Fiscales y Controversias	38-43

**CAPÍTULO III**

Del Reglamento de Condominio y Administración:

*Art. 28. El Reglamento de Condominio y Administración determinará obligatoriamente por lo menos los siguientes puntos:*

- a. Forma de designación, facultades, bases de remuneración y causas de remoción del administrador;*

- b. forma y proporción de la aportación de los propietarios a los gastos comunes;*
- c. forma de convocar la Asamblea de propietarios en caso necesario, persona que presidirá la reunión, y mayorías necesarias para adoptar resoluciones sobre asuntos para los que este reglamento no fije una mayoría determinada;*
- d. y, en general, la fijación de los derechos y obligaciones de cada uno de los propietarios, especificando con la mayor claridad las partes del edificio que son de uso común y las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar, tanto los bienes comunes como los propios.*

**Aquí se debe agregar:**

- a) Fijará la mecánica mediante la cual se tendrán los elementos legales necesarios, para evitar que cuando alguien caiga en mora respecto de las cuotas mensuales de mantenimiento, así como de las que se refieren al fondo de reserva, dicha mecánica dé la posibilidad de una rápida y expedita solución.**
- b) Establecerá la manera de nombrar al comité de arbitraje que colegiadamente habrá de estudiar los casos particulares que presenten formal petición de espera para el pago de sus cuotas de mantenimiento o fondo de reserva o deducciones, en su caso.**
- c) Estipulará las maneras de contar con los elementos jurídicos que el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México señala, a**

través de los artículos 820 al 847, para ejercer el derecho a ser sometidas a arbitraje las controversias surgidas en el seno de la asamblea, entre la asamblea y algún condómino, y entre condóminos, mediante juicio arbitral, para lo cual la asamblea elegirá a las personas que formen el comité de arbitraje.

## COMENTARIOS

Según aparece en el Proyecto de Investigación, indispensable será, para poder desarrollar las propuestas a este problema que he venido señalando desde el apartado denominado: *Planteamiento del Problema, Antecedentes y Delimitación*, el pulir y conjuntar los elementos que van naciendo como propuesta en los diferentes capítulos que he desarrollado, pues una vez hecho esto, seguramente se beneficiará a cientos de miles de personas que viven a diario este problema, *El Fenómeno Social de la mora en el pago del Mantenimiento*.

## CAPÍTULO IV

### Del Administrador y de las Asambleas

*Art. 34. Corresponderá al Administrador: el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes; la atención y operación de las instalaciones y servicios generales; todos los actos de administración y conservación; y la ejecución de los acuerdos de la Asamblea de Propietarios, salvo que por razones especiales se designe otra persona. Recaudará de los propietarios lo que a cada uno corresponda en los gastos comunes...*

**Aquí se debe agregar:**

**Debiendo dar Inmediato aviso al comité de arbitraje, cuando se hayan vencido dos mensualidades consecutivas de cualquier condómino, y que no haya aceptado el moroso documentar de inmediato el adeudo constituido, o que en la acción de documentar solicite un plazo mayor a noventa días del vencimiento de cada atraso, con el objeto de que el comité de arbitraje llame al moroso para autorizar, bajo su responsabilidad, un plazo mayor o, en su caso, turne el asunto al comité de arbitraje.**

*Art. 37. Cuando los propietarios sean más de diez, designarán entre ellos a tres que constituirán el comité de propietarios, con facultades para resolver las cuestiones urgentes y, en general, todo lo que competa a la asamblea.*

**Aquí se debe modificar:**

**Cuando los propietarios sean más de cinco...**

#### COMENTARIOS

Es de vital importancia que los adquirentes, desde el momento mismo que están en el proceso de compra, se enteren de que hay elementos jurídicos que al adquirir su propiedad están aceptando, respecto de evitar de parte de ellos y de los demás condueños el que se vaya a dejar de efectuar el pago de los gastos comunes o de la constitución o actualización del fondo de reserva, así como el aceptar someterse a juicio arbitral en caso de

diferencias con los condóminos, de manera muy principal cuando haya caído en mora. De ahí la importancia que se incluya en el texto del reglamento en comento, y que será obligatorio en el reglamento interior de cada condominio. Esto sólo será posible en la medida en que aparezca este tipo de obligaciones desde el texto mismo del presente reglamento.

El disminuir a cinco el número de propietarios, para tener la obligación de formar el comité de arbitraje, tiene como objeto concreto el no desamparar a los condóminos de propiedades en unidades de baja densidad de locales o viviendas, ya que, como he señalado reiteradamente, éste es un problema que no respeta número o tipo de propiedad, ni en lo que al costo de la misma se refiere, así como tampoco a la condición social, académica o cultural de los condóminos.

## CAPÍTULO V

### Gastos, Obligaciones Fiscales y Controversias

*Art. 38. Cada propietario debe contribuir, en proporción al valor de su porción piso, departamento, vivienda o local, a los gastos de la administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes.*

**Aquí se debe agregar:**

**Así como a formar el fondo común que contará como mínimo con el equivalente a dos mensualidades por cada piso, departamento, vivienda o local, de acuerdo al indiviso establecido. Este fondo se utilizará para gastos imprevistos, para reparaciones extraordinarias en el equipo,**

debiéndose depositar el monto de este concepto en cuenta bancaria que produzca intereses mientras no se usa, pero con disponibilidad inmediata, por lo que se preferirá la liquidez al rendimiento.

Cuando haya sido necesario el uso de este fondo, los condóminos deberán reponerlo de inmediato al requerimiento del administrador, y solamente los propietarios que paguen dentro de los siguientes cinco días al requerimiento hecho por el administrador no pagarán la tasa de interés que devengó el mes anterior al uso del mismo, pero, si en un plazo de sesenta días no se ha hecho el pago total, se seguirá por parte del administrador la misma secuencia prevista en el párrafo a agregarse al artículo 34 de este Reglamento.

En ningún caso condómino alguno podrá disponer de la suma aportada para el fondo de reserva, para el pago de gastos de mantenimiento, cuotas extraordinarias o cualquier otro concepto, siendo obligación para todos actualizar el fondo dentro de los primeros cinco días de que la Asamblea haya aprobado un aumento al pago de las cuotas mensuales para gastos de mantenimiento.

*Art. 41. Las cuotas para estos gastos comunes, que los propietarios no cubran oportunamente, causarán intereses al tipo que fije el Reglamento de Condominio y Administración, o los legales si éste es omiso.*

*El acta de la asamblea en que se acuerde el pago de cuotas anticipadas, o en que se distribuyan los gastos ya efectuados, protocolizada ante Notario Público, servirá de título ejecutivo para exigir su pago.*

*Los créditos respectivos se cubrirán preferentemente con el valor de la porción del inmueble que haya dado origen al adeudo y con el de los muebles u objetos que se encuentren dentro de ella.*

**Aquí se debe agregar:**

**En los casos en que el condómino sea renuente al pago que le corresponde, sea cual sea la obligación eludida, y toda vez que haya sido agotada la secuencia que establece el procedimiento a seguir (sugerido en el artículo 34), el administrador habrá de turnar el caso al comité de arbitraje del propio condominio, con el objeto de ser sometido a los términos de este juicio, tal y como lo señalan los términos del artículo 28 inciso g), a agregar a este reglamento.**

## COMENTARIOS

Los conceptos que se están manejando en el presente capítulo son de vital importancia para alcanzar una auténtica solución, ya que, como ha quedado demostrado, el reglamento existente no nada más es incompleto sino omiso en muchas ocasiones en cosas sustanciales.

La propuesta que considero será la que venga a darle la solución al presente problema, se vuelve delicada de no seguirse paso a paso como aquí se ha planteado, ya que como se nota son dos partes esenciales las que habrán de articularse: la administración en sí (para analizar los casos de mora) y el comité de arbitraje (para llevar a efecto el juicio arbitral).

## CAPÍTULO IV

### POSESIÓN

Dadas las características que se van a poner de manifiesto en el Capítulo VII, con respecto al fraccionamiento que nos ofrece el caso concreto, me resulta indispensable el recurrir a la Posesión, institución del derecho civil tan antigua como útil, razón por la que incluyo el tema en este trabajo.

Lo anterior me obligó a dos cosas al mismo tiempo: primero a profundizar en la posesión para una clara comprensión de mi parte de la institución en sí, y finalmente a conocer su idoneidad y adaptabilidad para la propuesta que ofrezco en el capítulo ya mencionado.

Además de las dos razones anteriores, por ser la posesión un elemento indispensable para la usucapión, nunca pudo haber sido más oportuna su inclusión justamente como supuesto de este otro tema que habré de desarrollar en el capítulo que continúa.

#### a. Etimología

### POSESIÓN

Inicio el presente capítulo con el antecedente etimológico del término *posesión*, tomado del Diccionario Mexicano.<sup>17</sup>

“Del latín: *possessio-onis*; del verbo *possum potes, posse, potui: poder*; para otros autores, del verbo *sedere* y del prefijo *pos: sentarse con fuerza.*”

---

<sup>17</sup> GARCÍA MENDIETA, Carmen. “Posesión” en Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas. T. IV. 10ª ed. México. Porrúa. 1997.

El maestro Jorge Mario Magallón Ibarra, en sus Instituciones de Derecho Civil, citando a Roberto de Ruggiero, nos dice<sup>18</sup>: "...al analizar la etimología, encuentra en ella la palabra *pote o potis seded*, que entraña el sentirse – subjetivamente– señor, o sea, ejerciendo un señorío o dominación..."

Del haber obtenido la definición etimológica del término *posesión*, muy importante es el contar con la opinión de diversos doctrinarios que nos proporciona el Diccionario Jurídico Mexicano, que ilustran con sus conceptos sobre lo que respecta a la posesión, como institución del Derecho Civil.

Poder físico que se ejerce sobre una cosa, con intención de portarse como verdadero propietario de ella (Foignet). Estado de hecho que consiste en retener una cosa en forma exclusiva, llevando a cabo sobre ella los mismos actos materiales de uso y de goce que si se fuera el propietario de la misma (Planiol). Conjunto de actos por los cuales se manifiesta exteriormente el ejercicio de un derecho real o supuesto (Baudry-Lacantinerie). Hecho jurídico, consistente en un señorío ejercitado sobre una cosa mueble o inmueble, que se traduce por actos materiales de uso, de goce o de transformación, llevados a efecto con la intención de comportarse como propietarios de ella o como titulares de cualquier otro derecho real (Bonnetcase). Realización consciente y voluntaria de la apropiación económica de las cosas (Saleilles). Poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial, o para su custodia, como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal, o de una situación contraria a derecho (Rojina Villegas).<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> DE RUGGIERO, Roberto, cit. por MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. T. IV. México. Porrúa. 1990. Pág. 106.

<sup>19</sup> Cfr. GARCÍA MENDIETA, Carmen. "Posesión". Diccionario Jurídico Mexicano. T. IV. Instituto de Investigaciones Jurídicas. 10ª ed. México. Porrúa. 1997.

- b. Referencias de la Constitución, Código Civil y Código de Procedimientos Civiles

**TABLA**  
**ESTRUCTURA DEL MARCO LEGAL DE LA POSESIÓN**

ORDENAMIENTO JURÍDICO	APARTADOS	ARTÍCULOS
CONSTITUCIÓN GENERAL DE LA REPÚBLICA <sup>20</sup>	GARANTÍAS INDIVIDUALES	14-16
CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO <sup>21</sup>	LIBRO SEGUNDO, TÍTULO TERCERO, CAPÍTULO ÚNICO.	765- 804
CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO <sup>22</sup>	LIBRO SEGUNDO, TÍTULO CUARTO, CAPÍTULOS I-VI	589-623

Bastará con fijar nuestra atención en los artículos 14 y 16 constitucionales para rápidamente estar ciertos que desde el más importante ordenamiento de cualquier Estado, como lo es la Constitución General, nuestro caso no es la excepción. En nuestra Constitución General de la República, justamente

<sup>20</sup> CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Mexicano: ésta es tu Constitución. 17ª ed. México. Porrúa, Miguel Angel 1997. Págs. 63 y 66.

<sup>21</sup> CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO. Op. cit. en nota( 16).

<sup>22</sup> CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO. Editorial SISTA. México 1996.

dentro de las garantías individuales, se protege la posesión precisamente en el contenido de estos dos importantísimos artículos.

Veamos lo que en lo conducente señala el artículo catorce constitucional:

*"...nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, **posesiones** o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho..."*

Recorramos el texto del artículo dieciséis de la Constitución General de la República, que menciona al respecto:

*"...nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles y **posesiones**, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento..."*

Por lo tanto, la posesión es un hecho jurídicamente protegido.

La doctrina se ha preocupado en todo tiempo de esclarecer el fundamento de esa protección. Más adelante veremos cómo al paso de las épocas los doctrinarios han desarrollado teorías diversas, que han ido de la subjetividad manejada por Savinyan, hasta la económica y la ecléctica, habiendo pasado por la objetividad mencionada por Ihering.

Por lo tanto, debemos de explicarnos que, cuando de la posesión se habla, estamos ante una clara relación entre hombre, Derecho y cosas, lo que nos lleva a una primera clarificación: estamos ante un derecho real. Una segunda aclaración que podemos darnos para un mejor incursionar en esta institución del Derecho Civil es ubicarnos dentro del mundo de los valores.

Y entonces podemos preguntarnos: ¿En qué se basa la protección posesoria? La respuesta dependerá de la filosofía, la cultura, la idiosincrasia de las diferentes sociedades, así como de la etapa de civilización en que las mismas se hallen.

El fundamento de la posesión, cuando se enfrenta en función del derecho, ¿qué requisitos debe reunir esta institución del derecho civil llamada *posesión*, para merecer la protección jurídica? Aquí, como en pocos casos de instituciones jurídicas, las múltiples posiciones doctrinarias nos aportan un cúmulo de respuestas posibles, que se ven plasmadas en sus formulaciones puras o en soluciones eclécticas.

El derecho romano clásico concibió la posesión con sencillez, ya que la propiedad era un poder jurídico sobre las cosas, y la posesión se consideraba un poder material y físico sobre las mismas. Esto quería decir que la cosa poseída debería de estar aprehendida y objetivizada, aunque más adelante se admitió que la posesión también recaía sobre los derechos, como podría ser un crédito u otro bien incorpóreo.

Durante la Edad Media no existía posesión sin aprehensión material de las cosas; tales eran las conclusiones a las que llegaron los glosadores.

Visto lo anterior, bien podríamos decir que la posesión nos lleva a ver otros derivados de ella misma. La posesión, como derecho real, produce diversos efectos según sea la condición jurídica de la misma, o según que la posesión subsista o se extinga para su titular.

De ahí que la ley establezca una serie de presunciones, como efectos o consecuencias de la posesión, que sólo pueden desvirtuarse mediante prueba en contrario (juris tantum).

Pues bien, de acuerdo a lo hasta ahora desarrollado, y toda vez que el fundamento constitucional en relación con la protección que la Ley suprema otorga a esta institución del Derecho Civil, pasemos a ver alguno de los aspectos que son tutelados por el Código Civil del Estado de México, con relación a esta importante institución del Derecho Civil:

**TABLA**  
**ESTRUCTURA DE LA POSESIÓN DENTRO DEL CÓDIGO CIVIL<sup>23</sup>**

LIBRO	TÍTULO	CAPITULO	ARTÍCULOS
SEGUNDO	TERCERO	UNICO	765-804

*1) "La posesión da, al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales. El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe, tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído." («a.» 773).*

<sup>23</sup> CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO. Op. cit. en nota (16).

2) *"El poseedor actual que pruebe haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio" ("a." 776).*

3) *"Se reputa como nunca perturbado o despojado el que judicialmente fue mantenido o restituido en la posesión" ("a." 780).*

4) *"La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla" ("a." 782).*

5) *"Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión" ("a." 801).*

6) *"Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión" ("a." 802).*

El poseedor de buena fe tiene asimismo derecho a ejercitar las acciones tendientes a protegerla; todas las que competen al propietario con excepción de la acción reivindicatoria. También puede pedir la inscripción de su posesión en el Registro de la Propiedad. Si el poseedor de buena fe ha sido despojado por un poseedor de menor derecho, tiene derecho a la devolución de la cosa poseída, con sus frutos y el pago por los menoscabos que ella hubiere sufrido.

*La posesión derivada es aquella que se obtiene en virtud de un acto jurídico, mediante el cual el propietario entrega la cosa por título que importe obligación de devolverla, concediendo a su contratante el derecho de retenerla temporalmente en su poder, en carácter de usufructuario, arrendatario, acreedor prendario, comodatario, depositario, etc. («a.» 791).*

Los efectos que dimanen de este tipo de posesión se regirán por las normas específicas del acto jurídico de que se trate, en todo lo relativo a los derechos sobre la cosa, frutos, gastos, responsabilidad por pérdida o menoscabo, etcétera.

### c. Corpore y animus

Es menester señalar que, cuando hablamos de posesión, obligadamente se tiene que hacer un alto en el camino para dar cabida a la explicación de lo que la cosa o cuerpo significa; acto seguido, se aborda el concepto de ánimo en la posesión, por la también vinculada y estrecha relación que guarda este elemento en dicho concepto. La posesión, como institución jurídica del Derecho Civil y su inseparable posición con el temas que habré de tratar, es decir, la prescripción, me obliga a dar una idea de lo que Corpore significa como elemento de la posesión.

La Institución Jurídica del Derecho Civil, y la manera en que la habré de abordar, será más que con una definición una asociación congruente. Por lo tanto, desembocaré la idea en lo siguiente:

## BIENES

“Del latín bene: utilidad, beneficio, hacienda, caudal”<sup>24</sup>. Jurídicamente se entiende por bien todo aquello que puede ser objeto de apropiación, entendiendo como tales, las cosas que no se encuentran fuera del comercio por naturaleza o por disposición de la ley («aa.» 724 a 726 en el Código Civil para el Estado de México).

Existen diferentes criterios de clasificación:

La legislación mexicana comprende: a) los bienes muebles e inmuebles; b) los bienes considerados según las personas a quienes pertenecen; y c) los bienes mostrencos y vacantes. Además, doctrinalmente, se habla de: a) bienes fungibles y no fungibles; b) bienes consumibles y no consumibles; y c) bienes corpóreos e incorpóreos.

Dada la intención que encierra mi investigación en el sentido de referirse directamente a asuntos relacionados con los bienes inmuebles, veamos lo que nuestro Código Sustantivo<sup>25</sup> dice al respecto:

*“Son bienes inmuebles:*

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;*
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos*

---

<sup>24</sup> PÉREZ DUARTE Y N., Alicia. “Bienes” en Diccionario Jurídico Mexicano. T. I. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Op. cit. en nota (17).

<sup>25</sup> CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO. Op. cit. en nota (16).

*árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;*

*III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;*

*IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o predios por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;*

*V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;*

*VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente a la industria o explotación de la misma;*

*VII. Los abonos destinados al cultivo de un predio, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;*

*VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;*

*IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca, o para extraerlos de ella;*

*X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;*

*XI. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, están destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;*

*XII. Los derechos reales sobre inmuebles;*

*XIII. El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas."*

Para terminar con la parte que se refiere al cuerpo o cosa, diré que la categoría de bienes corpóreos se refiere a las cosas y los incorpóreos a los derechos.

Esta última clasificación –corpóreos e incorpóreos– tuvo mucha importancia en el Derecho Romano, debido a la diferencia que existía en las formas de transmitir las cosas y los derechos.

Regresando al mundo del Derecho Romano, y utilizando el siguiente concepto como la vinculación entre los conceptos corpore animus y posesión, diré que en Roma se admitía una posesión civil (*possessio civilis*) reconocida por el *jus civile* y que actuaba en la esfera de éste, y una posesión pretoria reconocida por el pretor y amparada por los interdictos posesorios (*possessio ad interdicta*).

Los exégetas discrepan en cuanto al papel que el animus, o elemento intencional, jugaba en el derecho romano.

Sin embargo, en nuestro sistema judicial mexicano, en general el elemento intencional debe ser manifiesto y demostrarse cuando la posesión como supuesto para el usucapir se intenta, lo que obligadamente nos sumerge en los tiempos para revisar lo que al elemento intencional se refiere:

#### ANIMUS DOMINI

"Del latín, animus: espíritu, sentimiento, intención; domini: según algunos autores, de domo, as, are, sujetar, dominar o domar, según otros, de domus, casa; de allí derivan: dominus (el jefe y señor de la casa) y dominium (la superioridad de dicho jefe sobre las personas y bienes que integran la casa). Intención de comportarse con respecto a una cosa como dueño de ella; según la doctrina clásica.

"Gran parte de los autores y todas las legislaciones modernas consideran como sinónimos a las palabras dominio y propiedad.

"La doctrina antigua (Gregorio López, Palardorio, Vinnio) entendía que dominio era un concepto más extenso que propiedad, pues significaba tanto

el dominio directo como el útil, mientras que *propiedad* expresaba el derecho sin el usufructo.

"La doctrina moderna (Viso, Marfa, Azcárate, Clemente de Diego, De Buen, Gornís y Muñoz) considera más extensa la voz *propiedad* que la de *dominio*. La primera tiene un sentido genérico y la segunda una acepción específica. Aquélla abarca todas las relaciones jurídicas de esta naturaleza, lo mismo la totalidad de ellas que cada una en particular. Esta última alude sólo al conjunto cuando está indiviso. Demolombe, Aubry, Rau, entre otros, consideran sinónimos los vocablos *propiedad* y *dominio*.

"Definiciones doctrinales de dominio:

"Existen tres grupos de definiciones: a) Las sintéticas, como la de Ulpiano: 'plena in re potestas quatenus juris ratio patitur', la de Bártolo: 'jus de re corporalis perfecti disponendi nisi lege prohibeatur'; la de Puchta; 'la total sumisión de una cosa'; la de Windscheidt: 'sumisión de una cosa en todas sus relaciones'; la de Dernburg: 'general dominación sobre una cosa'. b) Las analíticas, como la que dan los romanistas: 'Derecho de usar, disfrutar, abusar, vindicar y disponer de una cosa corporal, sin más limitaciones que las impuestas por la ley o por la voluntad de los transmitentes'. c) Las que ponen el énfasis en los caracteres de la relación dominial, como la de Colin y Capitant: 'Es el derecho en virtud del cual se encuentra sometida una cosa, de manera exclusiva y a perpetuidad a la acción y voluntad de una persona y sus causahabientes'; y la de Dusi: 'El señorío unitario, independiente y cuando menos virtualmente universal sobre una cosa corporal'.

UNA FERIA DE LIBRO  
EN EL MUSEO

"Caracteres del dominio:

"En la doctrina clásica, el dominio es un concepto absoluto, exclusivo y perpetuo. En ello influyó la evolución del derecho romano hacia la noción de derecho subjetivo, derecho del individuo, que vincula todo el derecho de cosas con la propiedad individual. Los jurisconsultos romanos incluyeron en su *ius gentium* a los dominia distincta, es decir, la propiedad privada dividida y atribuida a los singuli. El pensamiento filosófico de la ilustración (siglo XVIII), que parte de Francia y se irradia por Europa, reconoce la libre personalidad del individuo y le asegura su propiedad mediante garantía constitucional. Esta evolución se completa en el siglo XIX, en que llega a su fin el proceso legislativo que convierte todo el derecho de cosas en propiedad privada individual. Entre las teorías nuevas del dominio, que se oponen a la concepción individualista, podemos citar la de Duguit, para quien la propiedad no es un derecho subjetivo, sino una función social del poseedor de la riqueza, cuya gestión debe conducirse en vista del mejor rendimiento en interés de todos. Aún más, y acogíendome al pensamiento que en esta línea sigue Juan Pablo II, cuando dice: "Todo bien soporta una hipoteca social". Duguit, siguiendo a Augusto Comte, relega la noción de derecho subjetivo a la metafísica y la rechaza como anticientífica. Jossierand, por su parte, desarrolla el concepto de 'abuso del derecho', para explicar los recortes hechos al derecho de propiedad en favor de los comerciantes, campesinos y ocupantes de inmuebles. Formula la teoría de los derechos-función, según la cual los bienes deben usarse de acuerdo a la función que les corresponde.

"El dominio en las legislaciones:

"Las Leyes de Partidas señalan los caracteres del dominio, expresando que 'Señorío es poder que ome ha en su cosa de fazer della o en ella lo que quisiere, segund Dios e segund fuero' (Ley 1, Título XXVIII, Partida 3). Para el Código de Napoleón:

*"La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, siempre que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos" («a.» 445).*

"Derecho mexicano:

"Los códigos de 1870 y 1884 dan la misma definición: la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las que fijan las leyes («aa.» 827 y 729, respectivamente).

"El Código de 1928 se abstiene de definir el dominio, limitándose a señalar las facultades del propietario:

*"El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes" («a.» 830).*

"La legislación mexicana emplea indistintamente los vocablos propiedad y dominio, pero se nota una acentuada tendencia a emplear la palabra *dominio* con un sentido específico y técnico (un derecho real entre los otros derechos reales), mientras que *propiedad* es usado en un sentido genérico (compendio

de todos los derechos reales). Esto se aprecia claramente en el «a.» 27 de la Constitución de 1917.<sup>26</sup>

En cuanto a lo que nos señala al respecto el Código Civil para el Estado de México, nos podemos basar en el artículo 805 que dice<sup>27</sup>:

*"El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las Leyes y los Planes de Desarrollo Urbano Nacional, Estatal y Municipal o los Parciales y Especiales que se deriven de los mismos."*

Con referencia a este artículo del Código Civil para el Estado de México, cabe hacer notar cómo se le ha incluido la parte que señala: "...los Planes de Desarrollo Urbano Nacional, Estatal y Municipal o los Parciales y Especiales que se deriven de los mismos", incluyendo una auténtica adaptación a las circunstancias propias de la era moderna, toda vez que los planes mencionados en el artículo en comento menciona los ordenamientos que se han incorporado a nuestro sistema jurídico en los últimos quince años.

d. Clases de posesión: justa o injusta; de buena o de mala fe; apta para producir o no propiedad; civil o natural

Como podemos ver, nos vienen del Derecho Romano los elementos de profundidad para la configuración de la institución de la posesión. Se desprenden de esa época los considerandos de los referidos elementos en el subtítulo de este tema, por lo que habré de tratar ahora con las referencias

---

<sup>26</sup> COMPACT DISK, cit. en Diccionario de Terminología Jurídica. Op. cit. en nota (15).

<sup>27</sup> CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO. Op. cit. en nota (16).

correspondientes al Derecho Romano, qué es lo que ellos consideraban como posesión justa:

Cuando ésta se ejercía sin provocar lesión alguna al que poseyó con anterioridad a mí, entonces, se me consideraba acreedor a posesión justa o no viciosa.

Contrario sensum, posesión injusta se le denominaba a aquella que se encuadraba dentro de cualquiera de los siguientes elementos: a) viciosa, b) clandestina, o c) precaria. La viciosa era aquella que venía acompañada de fuerza física manifiesta. La segunda soportaba una cuota de intimidación a pesar de que fuera oculta. Los romanos la designaban con el nombre de *clam*.

En aquellos casos en que un propietario concedía el uso de un bien a persona alguna, y ésta se negaba a devolverlo, su carácter en la posesión era a lo que en el derecho romano se le daba el nombre de *precario*.

Cabe resaltar que no obstante las clasificaciones referidas, dentro de los tratados de la época, se deja claro que no importa mucho, para efectos de la posesión, el que alguien posea justa o injustamente

Sin embargo, sí pertenece a otra clasificación el que la posesión sea de buena o de mala fe.

Por lo tanto, explico: la convicción con la que se poseía de buena fe estaba referida a la firme creencia de que ésta se ejercía legítimamente, mientras que se clasificaba de mala fe la que se ejercía a sabiendas de que la posesión no provenía de un hecho o acto legítimo.

Ahora bien, si vemos con detenimiento, podemos decir que el poseer de buena fe no necesariamente convierte a la posesión en una posesión justa. Se puede poseer de buena fe y tener una posesión injusta, ya que el primer elemento no garantiza que no se esté provocando lesión al poseedor anterior. Es decir, al mismo tiempo puedo estar comprando un inmueble que de antemano sé que no pertenece al vendedor, por lo que será injusta mi posesión, no obstante que exhiba un título aparentemente legítimo.

Para darnos una explicación concreta que venga a cubrir los efectos de la posesión respecto de la *possessio civilis* y la *naturalis* usada en Roma, cito a José Mario Magallón Ibarra.<sup>28</sup>

*"En la primera de ellas se reconocía la possessio ad usucapionem, en la que la buena fe conducía a la propiedad por el transcurso del tiempo así como a la possessio ad interdicta, que era la que podía obtener la protección interdictal. En la segunda de ellas se trataba la possessio civilis, que tenía como consecuencia la usucapionem y la naturalis, que era la misma de la interdicta."*

e. Doctrina clásica o subjetiva y crítica a esa doctrina

De la interpretación del derecho romano parten las principales doctrinas que tratan de establecer los requisitos esenciales de la posesión.

Savigny desarrolla lo que él considera la doctrina tradicional, la doctrina romana sobre la posesión. Se le conoce como Teoría Subjetiva de la

---

<sup>28</sup> MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Op. cit. en nota (8). Págs. 112-113.

Posesión. Este autor, partiendo de la nomenclatura y la clasificación posesoria de los romanos, atribuye a la posesión dos elementos: el corpus y el animus.

El corpus consiste en una serie de actos materiales que traducen el poder físico que una persona ejerce sobre una cosa. El animus es la intención de tener la cosa para sí, o de obrar como propietario de la misma. El corpus por sí solo genera una situación de hecho que es la tenencia, pero no hay posesión si no existe ánimo.

La mera tenencia se transforma en posesión, apenas el poseedor empieza a considerar la cosa poseída como de su propiedad.

“Para Savigny, en la posesión, el animus debe ser siempre a título de dueño, animus domini o, por lo menos, rem sibi habendi (de tener la cosa para sí).

“Este elemento anímico es lo que da nombre a su teoría subjetiva de la posesión. La diferencia entre el mero tenedor y el poseedor depende de que su elemento subjetivo sea animus detinendi o animus domini. Pero esa posición anímica no debe ser arbitraria; debe derivar de algún título de posesión, que sea apto para transferir el dominio, en el caso del animus domini. Como el ánimo es un elemento subjetivo difícil de establecer, para Savigny existe una presunción juris tantum (que admite prueba en contrario) para todo tenedor.

## CRÍTICA A ESTA DOCTRINA

"Ihering impugnó vehementemente la teoría de Savigny. Su desarrollo dogmático se conoce como Teoría Objetiva de la Posesión, nombre dado por el propio autor.

"Para Ihering el ánimo carece de importancia como elemento esencial de la posesión: la intención del sujeto del derecho no constituye un elemento apto para diferenciar al mero tenedor del poseedor. Así también, no niega que existe un elemento intencional, pero afirma que ese elemento no es separable del elemento material o corpus.

"Saleilles formula una teoría ecléctica que ha dado en llamarse "de la explotación económica". Define la posesión como *la realización consciente y voluntaria de la apropiación económica de las cosas: el poseedor será aquel que en el mundo fenomenal externo aparezca como dueño de hecho y con propósito de serlo, de la cosa.*

"Mientras que para Ihering el vínculo que supone la posesión es un vínculo de apropiación jurídica, para Saleilles es la manifestación de un vínculo de apropiación económica. Y el animus no es el simple animus detinendi, sino que existe un ánimo de señorío de retener y explotar económicamente la cosa.

"Para Antonio de Ibarrola *es conveniente concluir con Saleilles que la relación de apropiación económica, es decir, la que revela al dueño de*

*hecho, no puede resultar de actos meramente jurídicos, sino de situaciones de hecho, capaces de indicar quién es el que actualmente es el único que se sirve de la cosa y no quién está autorizado legalmente para utilizarla*<sup>29</sup>.

f. La posesión en los códigos de 1870, de 1884 y en el código vigente

El «a.» 822 del «CC» de 1884 definía la posesión como:

*"... la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre".*

Esta definición coincide con la del «CC» de 1870, y ambas se inspiraron en el Proyecto del Código Civil de García Goyena, quien añadía a la definición la expresión "en concepto de dueño" que fue suprimida por los ordenamientos legales mexicanos. La norma del «CC» de 1884 comprende los dos elementos referidos por Savigny: el corpus y el animus. El primero se traduce en la tenencia de una cosa o el goce de un derecho; el segundo, en el hecho de que esa tenencia o ese goce se ejercen por nosotros mismos, o por otro en nuestro nombre. Concordante con este concepto, el «a.» 824 considera capaces de poseer a los que son aptos para adquirir, ya que la posesión a la que el código se refiere es la que tiende a la adquisición de la cosa poseída. Y los «aa.» 825 y 826 niegan la condición de poseedor al que lo hace en nombre de otro.

El «CC» de 1928, penetrado de las ideas de Ihering y Saleilles, modifica el anterior concepto de posesión. El «CC» no define a la posesión, sino al poseedor:

---

<sup>29</sup> COMPACT DISK, cit. en Diccionario de Terminología Jurídica. Op. cit. en nota (15).

*"Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho... Posee un derecho el que goza de él" («a.» 790).*

El «a.» 793 legisla sobre quien "tiene en su poder una cosa, en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario..."; esta situación de subordinación genera una mera tenencia y no una posesión.

Qué se puede poseer

Pueden ser, para la ley, objeto de posesión tanto las cosas materiales como los derechos. Posee un derecho quien realiza todos los actos atinentes a la titularidad de él, aunque no sea su verdadero propietario. Pueden poseerse los derechos patrimoniales y también los que no lo son (por ejemplo, la posesión de estado civil). Pueden poseerse tanto los derechos reales como los personales; la posesión de la cosa (por ejemplo, la posesión del usufructo implica la posesión del bien usufructuado); la posesión de los derechos personales puede no tener relación directa con la cosa (por ejemplo, posesión de un crédito).

Adquisición de la posesión

El «CC» establece que la posesión puede adquirirse "por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario y por un tercero sin mandato alguno; pero en este último caso no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona a cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio lo ratifique" («a.» 770). Esta norma comprende tanto la posesión originaria (que se adquiere a título de dueño) como la derivada (que

se adquiere por cualquier título que no importe transferencia del dominio). Los casos de posesión derivada aparejan la posesión sin el animus domini, exclusivamente mediante el corpus. Y, al contrario, puede adquirirse la posesión mediante el animus, sin tener aún el corpus; es el caso del comprador que, cerrado ya su contrato y perfeccionado el consentimiento, deja sin embargo la tenencia de la cosa al enajenante, o a un tercero depositario. Asimismo, el Código Civil dispone que "el derecho a la posesión de los bienes hereditarios se trasmite, por ministerio de la ley, a los herederos... desde el momento de la muerte del autor de la herencia...".

#### Pérdida de la posesión

La pérdida de la posesión puede producirse por un acto voluntario del titular, por un hecho involuntario del mismo y aun contra su voluntad. Los supuestos de pérdida de posesión están previstos en los «aa.» 828 y 829 del «CC», refiriéndose el primero a las cosas y el segundo a los derechos.

#### Para constituir la posesión

Alcanza con la relación corporal del hombre con la cosa, acompañada de la intención de persistir en esa relación. En consecuencia: a) como el corpus lleva implícito el animus, cualquier tenencia o detentación, en nombre propio o ajeno, es una posesión, porque cuenta con los elementos necesarios para ello; b) sólo se dejará de amparar al poseedor por la perturbación que se le haga, cuando la ley expresamente lo señale, y c) el actor en materia posesoria sólo tiene que probar el corpus (o tenencia), mientras que el demandado podrá probar que esa tenencia en especial está privada, por la ley, de protección.

La doctrina objetiva de Ihering<sup>30</sup> ha influido notablemente en los códigos modernos, ya que soluciona de modo práctico parte de los múltiples problemas que acarrea la prueba de la posesión. Ha sido recogida por el código civil alemán y por el código federal de Suiza, entre otros.

---

<sup>30</sup> COMPACT DISK, cit. en Diccionario de Terminología Jurídica. Op. cit. en nota (15). Ibid.

## CAPÍTULO V

### PRESCRIPCIÓN

El iniciar el presente capítulo me permite tener la oportunidad de seguir estructurando los pilares de mis propuestas. Como señalé en su momento, y con relación a las soluciones pretendidas para el caso práctico, el tema de la prescripción habrá de complementarse con el de la posesión para formar conjuntamente un campo de acción que brindará con su uso una gama de posibilidades ante una situación tan apremiante como la que vive la Asociación de Colonos del fraccionamiento escogido.

Consciente estoy de las dificultades que se tendrán en relación con una eventual acción judicial exitosa de usucapión. Sin embargo, es de tomarse en cuenta que esta propuesta, que se hará visible en el Capítulo VII, trae aparejada una serie de efectos anteriores al de llegar a tribunales. Esto último bien puede dar una solución que cumpla con el propósito esencial de acercar y formalizar convenios con auténticos poseedores y propietarios, mediante los cuales se tenga asegurado que los fines de la Asociación, así como sus necesidades, concretamente las económicas, van a ser reconocidas y cubiertas a través de los compromisos de pago que estos convenios contendrán.

De ahí la importancia de este capítulo, en donde no se debe renunciar a priori al eventual éxito en tribunales, no obstante, insisto, las dificultades sustantivas que existen cuando se posee sin título.

a. La prescripción en las Doce Tablas

He de tomar como punto de partida el hecho de que la institución del Derecho Civil, conocida como prescripción o prescripción positiva, llega a nuestra cultura jurídica, como la mayoría de las instituciones, por la vía del Derecho Romano.

Esta acción era conocida como Usucapión, mismo nombre que hasta la fecha se le sigue dando, por ejemplo en el Código Civil para el Estado de México. Sin embargo, es de aclararse que no obstante su procedencia de tiempos anteriores a las doce tablas, es en éstas en donde tenemos las primeras consideraciones a nivel de ordenamiento jurídico de que se tenga conocimiento.

Precisamente la sexta de estas Doce Tablas<sup>31</sup> se refiere al Usucapión, que se encuentra en las secciones III, VI, VII, y VIII, tratando en cada una de estas secciones puntos concretos sobre las reglas del funcionamiento del Usucapión. Veamos:

- a. La tercera decía que la propiedad se obtenía por la posesión del fundo por un período mínimo de dos años, y de un año para las demás cosas.
- b. La sección sexta hablaba de la prohibición de usucapir la cosa robada.
- c. La séptima mencionaba la disposición que prohíbe usucapir un sepulcro.
- d. Y la octava se refería al espacio que debía dejarse entre un edificio y otro, así como también el espacio que debía dejarse entre los campos

---

<sup>31</sup> MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Op. cit. en nota (18). Pág. 177.

contiguos, sobre los cuales obviamente existía una expresa prohibición de ser materia de usucapión.

Como una muestra del desarrollo del Derecho Romano, algunos autores como Marco Tulio<sup>32</sup>, en el pasado lejano, y Pietro Bonfante<sup>33</sup>, más recientemente, nos enseñan de dicha evolución, internándose en remansos del Derecho Romano. El primero de ellos nos muestra los planteamientos que se hacen con respecto a quién corresponde el derecho de hacer los sacrificios, partiendo de una enorme confusión, como es el mezclar lo que compete al Derecho Pontificio y lo que pudiera ser el Derecho Civil. En cuanto al segundo autor, su incursión en el desarrollo y evolución del Derecho Romano nos hace ver de dónde provienen los elementos esenciales de la posesión, explicándonos lo siguiente: Usucapión es una institución antiquísima del Derecho Quiritario, que tenía como rígida regla haber tenido en su origen una forma no violenta, ni clandestina ni precaria.

En el tiempo de Justiniano es necesario para la Usucapión la posesión verdadera de la cosa, esto es, la tenencia con la intención de usarla como propia y la buena fe que no es otra cosa sino el comportamiento como persona honrada en la toma de la posesión.

- b. La prescripción en el derecho clásico;  
la prescripción longi temporis;  
la Usucapión del Derecho Justiniano

---

<sup>32</sup> MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Ibid. Pág. 178.

<sup>33</sup> MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Ibid. Pág. 179.

En el derecho clásico se requirió primeramente que el usucapiente adquiriera la posesión con base en una relación determinada con el poseedor precedente. Así se proveía de seguridad al actual poseedor.

Como ya dije, es la buena fe el punto de partida para pretender llegar a la Usucapión durante este período.

Sin embargo, es necesario reconocer que en este período había excepciones, ya que a las personas que tenían una posesión que no podían justificar se les permitía la legalidad en la posesión por la demostración de la misma por el transcurso de dos años.

La excepción anterior daba posibilidades en aquellos casos de negligencia del propietario original, pues es concerniente al orden público el que la propiedad no permanezca o se dé a la inactividad. Véase cómo la Usucapión en estos términos hace que por un lado la propiedad no quede inactiva por tiempo indefinido, pero por el otro lado da la oportunidad para que el propietario original y auténtico cuente con un tiempo prudencial para que pueda reclamar y recuperar la cosa arrebatada, dando así la oportunidad de remontar aun la negligencia.

Por lo tanto, y para terminar con el periodo clásico, es necesario el resaltar que son tres las condiciones para el usucapir:

- Una causa justa;
- La buena fe;
- Y la posesión durante el tiempo fijado (dos años).

Pasaré al análisis del *longi temporis*, del cual diremos que no era una forma expresa de obtener la propiedad, sino que más bien estaba dirigida a dar un modo de defensa al poseedor.

También es de resaltarse el hecho de que *praescriptio longi temporis* no era aplicable a los fundos provinciales, más bien era un medio de defensa a quien poseía por largo tiempo, luego era a esa excepción a la que se le llamaba *praescriptio*.

De lo anterior se desprende que al adquirente de algún fundo provincial, que fuera ciudadano o peregrino, se veía beneficiado con la fórmula en comento, ya que la ley le estaba proporcionando una herramienta de defensa en caso de controversia, sumamente útil para aquel que físicamente se encontraba alejado, como era el caso que mencioné del peregrino o ciudadano frente a un fundo provincial.

Lo anteriormente visto corresponde a la época anterior a la justiniana, por lo que hablar de los conceptos hasta ahora vertidos, y tratar de ubicarlos en el tiempo, nos situaría automáticamente entre los siglos II y IV de nuestra era.

La parte final del presente apartado la hemos de dedicar a la época marcada por el emperador Justiniano. Esto nos obliga de entrada a señalar que para esos tiempos la ciudadanía ya se disfrutaba por parte de todos los individuos del imperio, por lo que ya no existía la diferencia entre fundos itálicos y fundos provinciales, razón por la que de ahora en adelante lo que se diga compete a todas las propiedades, mientras estén dentro de los límites del imperio. Por ende, ya no hablaré del *proescriptio longi temporis*, sino sólo de la Usucapión.

De toda esta época, y en cuanto a los elementos de la institución de la Prescripción Positiva o Usucapión, como nuestro Código Civil para el Estado de México la denomina, haré un resumen, valiéndome de manera muy especial de lo que nos señala Eugenio Petit<sup>34</sup>:

*I. La usucapión hace adquirir la propiedad al poseedor de buena fe, que ha recibido la tradición en virtud de una causa justa; se amplía la fórmula para adquirir en las mismas condiciones usufructo y servidumbres prediales.*

*II. La mala fe del poseedor no le impide prescribir si hubo buena fe al principio; aparece la Proscriptio longi temporis, cambiando el término para la prescripción de dos a diez años entre presentes y veinte entre ausentes.*

*III. Se establece una forma de interrumpir la usucapión para el propietario que no pueda en justicia perseguir al poseedor, por ausencia de éste o bien porque sea pupilo infans sin tutor, dando así oportunidad al propietario para ejercer la rei vindicatio, por lo que el ejercicio de esta acción también interrumpe la nueva usucapión.*

*IV. La nueva usucapión hace adquirir al poseedor la cosa tal y como es con sus beneficios y cargas.*

---

<sup>34</sup> PETIT, Eugenio, cit. por MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario en op. cit. en nota (18). Págs. 182 y 183.

*V. Después de treinta años, salvo la acción hipotecaria, se extinguen (aun que la posesión sea de mala fe), no obstante, no adquiere la propiedad, sólo se libra de la acción rei vindicatio del propietario, y si es desposeído, él tampoco tiene la acción rei vindicatio.*

*Con el resumen precedente he de dar por terminado lo que concierne al antecedente romano que, como es sabido, es de donde directamente nos llega la institución de la prescripción positiva o usucapión que, como en su momento dije, seguramente existía desde tiempos anteriores al Derecho Romano. En este sistema jurídico es en donde la usucapión se nomina por primera vez.*

#### c. El título putativo

Tomo la definición que me permita introducirme a este tema, primeramente del diccionario de la Lengua Española.<sup>35</sup>

*Putativo: [adj.] Reputado o tenido por padre, hermano, etc., no siéndolo.*

De la definición anterior, podría dar como ejemplo el caso del Señor San José, quien fue padre putativo de Nuestro Señor Jesucristo, ya que de acuerdo a nuestra creencia dentro de la fe religiosa cristiana, Jesucristo fue el Hijo de Dios, engendrado por el Espíritu Santo y no por hombre alguno.

---

<sup>35</sup> COMPACT DISK. cit. en Diccionario de la Lengua Española. Op. cit. en nota (15).

Llevado al ámbito jurídico, y de manera específica a nuestro subtema del título putativo, podría decir que un título putativo será aquel que el tenedor del mismo considera auténtico, aun cuando por razones desconocidas por mí lo hacen no serlo. Por ejemplo: Entro en posesión de un inmueble, el cual creo haber comprado toda vez que otorgué mandato expreso para que esto se llevara a cabo. Sin embargo, mi apoderado jamás realizó la operación, haciéndome creer que lo había hecho y entregándome un título falso, que para efectos de mi buena fe se convierte en título putativo.

Lo explicado debe ampliarse al hecho de que, según nuestro Código Civil vigente, las cosas que se derivan de un título putativo no pueden ser reivindicadas. Por lo que se debe entender que inmueble o cosa que obre en mi poder, y que dicha posesión derive de título putativo, yo como poseedor no tendré acción contra el propietario que lo redame. Sin embargo, con base en título putativo yo sí tendré derecho como poseedor de buena fe para la obtención de los frutos de la cosa poseída.

#### d. Prescripción como no uso en la doctrina italiana

He escogido el tema que nos ocupa, porque su propia explicación nos permitirá entender tanto lo que conocemos como prescripción extintiva o negativa, como siempre se ha denominado en nuestra legislación, así como su diferencia con lo que es la caducidad. Por lo tanto, veamos lo que se entiende por uno y por otro en labios de Nicolás Coviello, a quien el maestro Jorge Mario Magallón Ibarra nos presenta en sus Instituciones de Derecho Civil<sup>36</sup>:

---

<sup>36</sup>COVIELLO, Nicolás, cit. por MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario, op. cit. en nota (18). Págs. 192 y 193.

*" No debe confundirse con la caducidad la prescripción, a pesar de la analogía que entre ellas existe, ya que importan, así la una como la otra, extinción de derechos. Existe la caducidad cuando la ley o la voluntad del hombre prefija un plazo para el ejercicio de un derecho (realización de un acto cualquiera o ejercicio de la acción judicial), de tal modo que, transcurrido el término, no puede ya el interesado verificar el acto o ejercitar la acción. Marquemos las diferencias con la prescripción extintiva. Objeto de la prescripción es poner fin a un derecho que, por no haber sido ejercitado, se puede suponer abandonado por el titular; objeto de la caducidad es preestablecer el tiempo en que un derecho puede ejercitarse útilmente. Así es que en la prescripción se tiene en cuenta la razón subjetiva del no ejercicio del derecho, o sea, la negligencia real o supuesta del titular; en la caducidad se atiende sólo al hecho objetivo de la falta de ejercicio dentro del término prefijado, prescindiendo de las razones subjetivas, negligencia del titular, o aun imposibilidad de hecho. Causa de la extinción del derecho en la hipótesis de la prescripción es la negligencia del sujeto del mismo prolongada por cierto tiempo; en cambio, en la hipótesis de caducidad esa causa consiste en el transcurso inútil del tiempo señalado. De aquí se sigue que las causas de suspensión de la prescripción no valen para suspender el término de la caducidad, pues si valen para suspender la prescripción es sólo en atención a la imposibilidad o dificultad de obrar, causas que no permiten imputar al titular la nota de negligencia; pero no pudiendo destruir el hecho objetivo del*

*no ejercicio del derecho, no puede impedir el transcurso del término de caducidad..."*

*" Pero, ¿cómo distinguir la prescripción de la caducidad? No existe un criterio general, que sería útil encontrar formulado por el legislador, y todo se reduce a interpretar caso por caso la voluntad de éste. Por eso son frecuentes los desacuerdos en la doctrina y en la jurisprudencia, en algunos casos en que la fórmula legislativa no deja ver claramente si el término establecido para el ejercicio de un derecho es de prescripción o de caducidad "*

La anterior es a mi juicio la exposición más clara entre estos dos conceptos que siempre nos ofrecen posibilidades grandes de confusión.

Ya establecido lo anterior, ahora será más fácil el exponer lo que la doctrina italiana ha querido explicar con relación a esta frecuente unión de conceptos que, como ya he dicho, muy frecuentemente se confunden.

Para ese propósito hemos de recurrir a Domenico Barbero<sup>37</sup> y la figura de la "decadencia", en la que él advierte una similitud con la figura de la prescripción y que nos la explica de la siguiente manera:

*"a. Un efecto del transcurso del tiempo, similar en cuanto algunos aspectos a la prescripción, pero netamente diferenciado de ella en la disciplina, es la "decadencia".*

---

<sup>37</sup> BARBERO, Domenico, cit. por MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Ibid. Pág. 194.

*"Hay quien pone la diferencia en esto, que la prescripción comprendido en ella el no uso, significaría la pérdida de un derecho (o de una acción) por falta de ejercicio durante un tiempo determinado, mientras que la decadencia importaría la pérdida de la posibilidad de adquirir un derecho o una acción, si dentro de un determinado tiempo no se cumple un determinado acto. Pero esto no parece exacto. Hay plazos de decadencia que, ciertamente, comparten la pérdida de un derecho que pertenece ya y se trata de conservar; por ejemplo, el propietario de animales acogidos al fundo de otro, pierde la propiedad de ellos si no los reclama dentro de veinte días, a partir de aquel que tuvo conocimiento del lugar donde se encuentran..."*

*"La estatución de una diferencia conceptual es difícil y controvertida. Ciertamente el fundamento es diferente: en la prescripción hay una inercia por lo menos relativamente imputable; en la decadencia no hay más que un plazo perentorio relevante independientemente de las circunstancias, subjetiva y objetivas, de las cuales ha dependido la inactividad del sujeto, una exigencia de certidumbre tan categórica, que ha sido tutelada independientemente de la consideración de la posibilidad de actuar del sujeto interesado."<sup>38</sup>*

Con las citas anteriores he de dar por terminado el presente apartado, ya que a través de los maestros traídos a cita, quedan no nada más explicados los puntos que diferencian a estas parecidas instituciones del Derecho Civil, sino

---

<sup>38</sup>MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Ibid. Pág. 194.

que también dejan de manifiesto la importancia que tiene el plantarse correctamente ante una y otra, toda vez que se presentan en situaciones que, de acuerdo a lo explicado, son totalmente diferentes.

e. La prescripción en los Códigos de 1870 y 1884 y en nuestro Código actual

Como ya lo aclaré en otro apartado, en este capítulo me refiero a los Códigos Civiles de 1870 y 1884 del Distrito Federal, toda vez que éstos sirvieron de antecedente al Código Civil para el Estado de México del 29 de diciembre de 1956, que nos rige hoy en día.<sup>39</sup>

Los códigos civiles para el Distrito Federal de 1870, 1884 y 1928 no contienen disposiciones que distingan entre título y modo. Se refieren al título en diversos «aa.» (803, 806, 810, 1157 «CC» vigente), entendiendo por título al hecho o acto jurídico que genera el derecho de dominio, o bien al documento material en el que consta ese acto jurídico.

Pero en parte sigue el criterio de las modernas doctrinas alemana y científica española, al exigir la inscripción en el Registro Público de la Propiedad para la traslación del dominio de los inmuebles.

Tenemos así que los bienes muebles pueden ser transmitidos por el simple consentimiento de las partes, sin que sea necesaria la tradición material para perfeccionar el acto.

En el caso de los inmuebles, la transmisión debe ir seguida de la inscripción del acto en el Registro Público. Si faltare este requisito la venta no produciría

---

<sup>39</sup> CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO. Op. cit. en nota (16).

efectos contra terceros. Según Gomís y Muñoz la inscripción configura una forma de tradición.

A pesar de que el «CC» no enumera los modos de adquirir el dominio admitidos por el derecho nacional, corresponde al intérprete deducirlos de la correcta armonización de sus disposiciones, así como de otras normas de superior o igual jerarquía jurídica.

A nuestro entender, el modo fundamental de adquirir es —siempre y en última instancia— el imperio de la ley, puesto que no existen medios no reconocidos por la misma en derecho moderno, y aun la voluntad de las partes encuentra en el marco legal sus formas sabidas de manifestarse para estos efectos.

Como modos específicos de adquirir tenemos:

La prescripción adquisitiva o usucapión, según lo expresa la clara letra del «a.» 910 «CC»:

*"Usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y las condiciones establecidas en este Código".*

En cuanto a la ocupación de inmuebles, no es posible adquirir por medio de ella en nuestro derecho, atento a lo dispuesto por el «a.» 27 de la Constitución General de la República.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, op. cit. en nota (20).

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

A la luz de este precepto, nadie puede adquirir por ocupación lo que pertenece a la nación y sólo ella puede –mediante adjudicación– transmitir el dominio a los particulares. La adjudicación constituye un modo derivado de adquirir.

En el Código Civil para el Estado de México se señala en el «a.» 1840, «fr.» I:

*"La prestación de la cosa puede consistir: I. En la traslación de dominio de cosa cierta"; y el «a.» 1843: "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica; debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas al Registro Público".*

Queda así descartada la tradición como modo de adquirir el dominio en Derecho Mexicano, no obstante la opinión que nos regalaba Gomís y Muñoz.

En nuestra opinión, la inscripción en el Registro no constituye una forma de tradición («cfr.», Gomís y Muñoz<sup>41</sup>), sino un requisito de prueba y de publicidad frente a terceros.

La sucesión, ya sea a título universal (herencia) o particular (legado).

La adjudicación, hecha por autoridad judicial (p.e., al adquirente en pública subasta) o administrativa (p.e., salida fiscal de tierras, adjudicación a ocupantes o poseedores). La accesión no constituye un modo de adquirir, sino una emanación del derecho de propiedad (v., «a.» 886 «CC»).

**TABLA QUE LOCALIZA EL TEMA EN ESTUDIO,  
EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO<sup>42</sup>**

TITULO	CAPITULO	ARTICULOS
CUARTO	QUINTO DE LA USUCAPIÓN	910-933

**MODOS DE ADQUIRIR**

I. Actos o hechos jurídicos por medio de los cuales las personas entran a ejercer el dominio en las cosas ciertas y determinadas.

El derecho de dominio —de propiedad—, como todos los derechos, cumple un ciclo de existencia: nace, se modifica, perece.

<sup>41</sup> GARCÍA MENDIETA, Carmen, y RODRÍGUEZ Y RODRÍGUEZ, Jesús. "Modos de Adquirir", en Diccionario Jurídico Mexicano. T. III. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Op. cit. en nota (19).

<sup>42</sup> CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO, Op. cit. en nota 16.

II. Desde la antigüedad la doctrina se ha preguntado cómo nace o cómo se adquiere el derecho de propiedad; y la respuesta que se dé está ligada muchas veces al problema filosófico de la legitimidad del derecho de dominio, al saber si puede o no el hombre apropiarse en forma privada de los bienes materiales. Para la doctrina clásica el derecho de propiedad es un derecho natural, inherente a la persona humana. Partiendo de esta premisa, la ley reconoce diversos medios de adquirir el dominio.

En el Derecho Romano clásico la propiedad se adquiría por un pacto entre partes, o acto jurídico, que constituía el título, más una forma material de transmitir la cosa, llamada el modo. En su fase evolutiva, el Derecho Romano admitió que estas formas de transmisión material, o tradición, pudieran ser meramente mostrando la cosa al adquirente.

Los glosadores de la Edad Media se apegaron a la etapa clásica del Derecho Romano y, basándose en la escolástica distinguieron entre causa próxima de adquirir (modo) y causa remota (título). La doctrina del título y del modo se expandió con el feudalismo e influyó especialmente en la legislación germana. La doctrina francesa, en cambio, se inclinó por la interpretación romana evolutiva y entendió que no es necesario que haya un acto de tradición de la cosa (entrega material) para que el dominio quede transferido. Consideró que en la ocupación (modo originario de adquirir) y en la usucapción no se puede hablar de título y modo. Domat, Grocio y Puffendorf entendieron que la venta de una cosa transmite su propiedad, sin necesidad de tradición.

La doctrina y legislación españolas recogieron la distinción entre título y modo, entre causa remota y causa próxima de adquirir. El título de derecho

a la cosa (ad rem), a exigirla de aquella persona que esté obligada a entregarla, confiere un derecho personal; el modo da derecho en la cosa (in re), de él nacen las facultades de usarla, disponer de ella y reivindicarla; otorga derechos reales, entre ellos el de dominio (J.M. Álvarez, «pp.» 27-34)<sup>43</sup>.

Las doctrinas alemana y española modernas (doctrina científica), si bien mantienen la dualidad título-modo, reducen la tradición de la cosa a una inscripción en el registro de la propiedad. Clemente de Diego entiende que la posesión constituye el elemento visible de la propiedad o dominio, y que al convenio (título) debe agregarse el desplazamiento de la posesión, que se opera por la tradición respecto de los muebles y por la inscripción en el registro de la propiedad para los inmuebles.

III. Clasificación de los modos de adquirir. Los romanos dividían los modos de adquirir en naturales y civiles. Los primeros eran los que se originaban en el derecho natural; los segundos, los regulados por el derecho romano. Los naturales se dividían a su vez en originarios —cuando se adquiría la propiedad por primera vez— y derivados —cuando el dominio se transmitía de un dueño a otro. Los originarios se subdividían en *simpliciter* (la ocupación) y *secundum quid* (la accesión). El modo derivado más importante era la tradición. Los modos civiles se subclasificaban en universales de cosas: herencia, adrogación, sucesión por causa de esclavitud, bonorum emptio (venta en masa de los bienes del deudor para satisfacer a los acreedores) —y singulares— cuando se adquirían cosas determinadas: usucapión, donación, legado, fideicomiso singular.

---

<sup>43</sup> ÁLVAREZ, José María, cit. por GARCÍA MENDIETA, Carmen y RODRÍGUEZ Y RODRÍGUEZ, Jesús, op. cit. en nota (19).

En los derechos modernos han desaparecido muchas de las categorías romanas. No se puede adquirir por modo universal, salvo en el caso de la herencia. Tampoco procede la distinción entre modos naturales y civiles de adquirir, ya que la ley sólo reconoce a los últimos: actualmente todos los modos son civiles y están regulados en los códigos de los diferentes Estados.

La doctrina moderna en general clasifica los modos de adquirir:

1. Según la extensión de la adquisición, en modos universales o singulares.
2. Según el momento en que se opera la transmisión, en modos de adquirir entre vivos o por causa de muerte.
3. Según que origen el derecho o solamente lo transmitan, en modos originarios o derivados.
4. Según que exista o no contraprestación, en modos onerosos o gratuitos.

Como estas clasificaciones responden a diferentes criterios, un mismo modo de adquirir puede colocarse en más de una o en todas ellas; por ejemplo, la sucesión hereditaria es un modo de adquirir universal, por causa de muerte, derivado y gratuito.

Los modos de adquirir consagrados por las leyes varían de un ordenamiento jurídico a otro, admitiéndose alguno entre los siguientes: ocupación, invención o hallazgo, usucapión (prescripción adquisitiva), accesión, adjunción, especificación, conmixción, sucesión, legado, obligación contrato, tradición, adjudicación, ley, inscripción en el registro de la propiedad.<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> GARCÍA MENDIETA, Carmen y RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, Jesús. "Modos de Adquirir" cit. por Diccionario Jurídico Mexicano. T. III. Instituto de Investigaciones. Op. cit. en nota (19).

## CAPÍTULO VI

### ARBITRAJE

Después de haber incursionado en dos antiquísimas instituciones del Derecho Civil, como lo hice en los dos capítulos que anteceden, me es indispensable hacerlo ahora en una tercera institución, igualmente antigua, igualmente importante, igualmente indispensable para la solución a los problemas que vive una enorme cantidad de asociaciones y asambleas de condóminos no sólo en el Estado de México, sino también a lo ancho y largo de nuestra República.

La razón del arbitraje es porque esta institución ofrece una gama de posibilidades de arreglo que inicia en las posiciones más amables y comprensivas para aquellos asociados que auténticamente pasan por un período difícil en el aspecto económico, como puede ser desde una temporal pérdida de la fuente de ingresos hasta una viudez que traiga consigo la imposibilidad al futuro de continuar contribuyendo en el monto establecido e inclusive en monto alguno. Lo anterior se ofrece ya que el enjuiciamiento se da entre vecinos, es decir de personas que conocen a las personas, pudiendo con esto privilegiar los aspectos humanos que se vuelven muy difíciles de comprender y manejar en los ambientes netamente jurisdiccionales.

El arbitraje también soporta en sí mismo la oportunidad de enfrentar con todo el rigor de las leyes adjetivas y sustantivas la imposición de la razón hasta el extremo de la coercibilidad, a todo aquel que obrando de mala fe caiga en extremos de irresponsabilidad social, mediante la ejecución de las vías de apremio que la propia ley establece. De esta manera se rompe la injusta

posición de asociaciones y asambleas de condóminos que sobreviven sólo gracias al heroísmo de unos cuantos de sus miembros.

a. Concepto

El arbitraje es un concepto muy antiguo, obtenemos del Derecho Romano una primera definición; yéndonos a su parte etimológica como punto de partida: del latín *arbitratus*, de *arbitror*: arbitraje, recibimos definiciones más modernas dirigidas a la Institución. Una definición muy completa nos la da el maestro Hugo Alsina:

*"En ciertos casos, la ley permite a las partes, bajo determinadas condiciones, sustraerse a la intervención de los órganos jurisdiccionales del Estado para someter la decisión de sus controversias a jueces de selección que toman el nombre de árbitros, a fin de distinguirlos de los magistrados."*<sup>45</sup>

Conforme al apoyo que nos dan los conceptos anteriores, yo llego a la conclusión de que para que el arbitraje exista, debe presentar los siguientes elementos como mínimo:

Un acuerdo de voluntades mediante el cual las partes hayan tomado la decisión de comprometer un negocio determinado, vía una cláusula compromisoria o un compromiso expreso; para el caso de controversia es que se sometan al arbitraje, sujetándose a la resolución de persona o institución previamente designada como árbitro o, de no haberlo hecho, aceptando al que el juez determine.

---

<sup>45</sup> ALSINA, Hugo. Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. T. VII. EDIAR. Ed. Comercial, Industrial y Financiera. Buenos Aires, Argentina, 1965. Pág. 67.

Por lo tanto debe haber:

- a. Acto Jurídico
- b. Cláusula compromisoria o compromiso expreso
- c. Controversia

Naturaleza Jurídica:

Acerca de la naturaleza jurídica del arbitraje, son ya famosas las tres principales corrientes doctrinales:

- a. Teoría Contractual
- b. Teorías intermedias
- c. Teoría Jurisdiccionalista

## TEORÍAS

### Teoría Contractual

En primer término, se estudia a los que explican que la solución arbitral deriva de un acuerdo de voluntades (Acto Jurídico), de las partes en pugna. Los contractualistas o privatistas cuentan en sus filas a famosos procesalistas como Chiovenda, Wach, Weil, Rosenberg y Mattiolo.<sup>46</sup>

El acuerdo de voluntades no se refiere al contrato que habrá de someterse al arbitraje, el que puede ser de las más diversas índoles y materias, sino que

---

<sup>46</sup> FLORES GARCÍA, Fernando, "Arbitraje", en Diccionario Jurídico Mexicano, T. I. Instituto de Investigación. Op. cit. en nota (19).

se está hablando del compromiso contractual que las partes han asumido para someter sus diferencias presentes o futuras a la aplicación del derecho en la forma y modo que les venga bien, inclusive con la participación de un tercero cuya resolución devendrá obligatoria para las partes; de ahí la sujeción del derecho todo a su negocio particular. Cabe el remarcar que la resolución viene de un particular, por razones de un contrato, que ésta es obligatoria para las partes y que de no cumplirse voluntariamente requiere únicamente de la homologación del Estado para ser ejecutable. En otras palabras, la concesión otorgada por el Estado para la celebración del arbitraje recobra su posición jurisdiccional.

De lo anterior han derivado posiciones que han tratado de presentar al arbitraje como una transacción anticipada. Rocco<sup>47</sup> ha sostenido esta idea diciendo que el compromiso no es más que una transacción cuya determinación de condiciones, en lugar de ser hecha inmediatamente, es remitida por las partes a uno o varios terceros (árbitros), los cuales procederán de acuerdo a lo establecido. No existe función jurisdiccional; las partes quieren sujetarse voluntariamente a la norma jurisdiccional, previendo de común acuerdo el alcance de sus derechos.

El maestro Carnelutti critica esta teoría cuando afirma:

*"Mientras en la transacción los contratantes componen la controversia, mediante el compromiso proporcionan tan sólo un medio para componerlo; en el primer caso, el acuerdo es el punto de convergencia de los intereses opuestos, mientras*

---

<sup>47</sup> ROCCO, Ugo, cit. por PAGANONI O'DONOHUE, Francisco Raúl, en *El Arbitraje en México*. Ed. O.G.S. Editores, Puebla. 1997. Pág. 3.

*que en el segundo es el producto de dos intereses idénticos.*<sup>48</sup>

Por supuesto que estoy de acuerdo con lo que señala el maestro Carnelutti, en oposición a lo dicho por el italiano Rocco, toda vez que el contrato de transacción tiene como finalidad concreta poner fin o prever controversias futuras, mientras que en el caso del compromiso las partes señalan el procedimiento a seguir para dirimir las posibles controversias.

### Teorías Intermedias

Ahora veremos lo que principalmente en Italia tomó un gran número de adeptos y que se ha dado en llamar Teorías Intermedias. Será necesario para darle cabida a estas teorías intermedias el dejar de lado aquellas teorías que reconocen las dos características tradicionales: la contractual y la jurisprudencial, para poder hacer sobresalir otro aspecto que es el que le da fuerza a esta teoría intermedia: la semejanza entre la función de los árbitros y el juez, a quienes ubican en un mismo plano, pero con naturaleza jurídica diferente. El principal ponderador de esta orientación es Carnelutti, quien nos dice: "para quien el proceso arbitral es equivalente al proceso contencioso de cognición, resolviéndose en una heterocomposición, en un subrogado procesal, aunque muy próximo al proceso."<sup>49</sup>

Asimismo, otros autores italianos sostienen que la función de los árbitros necesariamente es pública, ya que no conciben una función que surja de partes privadas, como es el caso del arbitraje, cuando se desprende de una cláusula compromisoria o bien de un documento de compromiso sin una

---

<sup>48</sup> CARNELUTTI, Francesco, cit. por PAGANONI O'DONOHUE, Francisco Raúl. Ibid. Pág. 3.

<sup>49</sup> CARNELUTTI, Francesco, cit. por PAGANONI O'DONOHUE, Francisco Raúl. Ibid. Pág. 7.

consagración que forzosamente debe venir de los órganos del Estado soberano.

Personalmente creo que lo que sostienen los maestros italianos queda cubierto. Por ejemplo, en cuanto a lo que se refiere a la consagración por parte de los órganos del Estado soberano, ésta se da en el momento mismo de la homologación del laudo, ya que en ese momento el juez la convierte automáticamente en ejecutable, situación insalvable para poder obtener la autorización con fuerza de coercibilidad, que sin la participación del órgano público no podría imponerse a terceros la heterocomposición entre los particulares.

#### Teorías jurisdiccionalistas

Por último voy a traer a este trabajo lo dicho por muy connotados doctrinarios, para lo que me valdré de lo que nos menciona el licenciado Francisco Raúl Paganoni O. en el capítulo correspondiente de su práctico libro sobre este tema:<sup>50</sup>

*El principal representante de esta teoría fue Mortara, para quien los "árbitros en el momento de juzgar no representan a las partes, sino a la soberanía que administra la justicia guiada por criterios totalmente impersonales; el consentimiento de las partes es el motivo por el cual el Estado otorga a los árbitros jurisdicción, pero ésta deriva del Estado, no de las partes".*

---

<sup>50</sup> PAGANONI O'DONOHUE, Francisco Raúl. Ibid. Pág. 8.

Se comparte lo expuesto por el maestro Mortara, pues, efectivamente, como consecuencia del ejercicio jurisdiccional que la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal publica en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1996, en su artículo 2, fracción XI, les confiere a los árbitros que en el momento de juzgar no están representando a las partes en conflicto sino al Estado como parte del Tribunal Superior de Justicia, el cual, en virtud del sometimiento de las partes en el compromiso arbitral, les otorga la facultad de decir el derecho, o sea, la jurisdicción, limitada desde luego al asunto que se les plantea.

Por último, diremos que, a mi consideración, la naturaleza jurídica del arbitraje está compuesta por dos elementos:

- a) Contractual. El arbitraje, como ya hemos visto, surge de un acuerdo de voluntades, plasmado en una cláusula compromisoria; o bien, en un compromiso arbitral, en virtud del cual las partes se obligan a someter sus diferencias a la decisión de una tercera persona llamada árbitro.
  
- b) Jurisdiccional. Toda vez que la ley permite a las partes someterse al juicio arbitral, ésta misma concede al árbitro jurisdicción de carácter limitado, es decir, que solamente puede resolver los conflictos que se le plantean. Asimismo, los efectos del laudo y la sentencia son los mismos aunque, como ya dije, un tanto cuanto sometidos en el primero, ya que el árbitro debe recurrir a la justicia ordinaria para la ejecución del mismo, pero ambos resuelven una controversia obligando a las partes a su cumplimiento de manera voluntaria o forzosa.

Mi opinión:

Considero que en el caso del arbitraje bien podríamos dejar establecida su naturaleza jurídica con los argumentos propios de la teoría jurisdiccional. En ésta, en los momentos críticos y definitivos que se presentan para la consecución de los fines mismos del arbitraje, el Estado se habrá de hacer presente a través de la homologación indispensable para ejecutar los actos coactivos. Se preguntará que en dónde queda esta opinión, cuando las partes deciden cumplir voluntariamente con el laudo; yo contesto que la jurisdicción del Estado está presente aunque no sea usada, pero no que por no haber sido empleada ésta desapareció, porque entonces sería tanto como decir que la jurisdicción estatal no existió en aquellas controversias litigiosas en las que al simple emplazamiento a juicio las partes deciden llegar a un acuerdo que evite el seguir todo el procedimiento instituido para el caso de que se trate.

#### COMPROMISO ARBITRAL

Algunos tratadistas se inclinan a calificar a la cláusula compromisoria como un contrato con objeto propio: el comprometerse en posible y futuro arbitraje, diverso del contrato "principal", que puede ser una operación de compraventa mercantil o civil, una prestación de servicios profesionales, etcétera.

Por el hecho de que un compromiso arbitral otorgado por las partes ostenta por su natural composición todas las características de un contrato, estoy totalmente de acuerdo con la definición que a continuación se transcribe:

*"Un contrato mediante el cual entregan la resolución de sus diferencias al juicio del árbitro o a la amigable composición."<sup>51</sup>*

Al analizar los elementos del contrato encuentro que en el caso del compromiso arbitral por supuesto el consentimiento se da cuando las partes manifiestan su decisión de someter las posibles controversias al arbitraje. El objeto es la resolución del conflicto de parte del o los árbitros. Los elementos personales serán tanto las personas que intervienen en el contrato como los árbitros. Los reales son las cosas y derechos que se sometan al arbitraje. Los formales los compone el hecho de que el contrato esté de acuerdo a nuestra ley adjetiva (Art. 822).

El compromiso para someterse al arbitraje se puede dar tanto en escritura pública como en privada.

La naturaleza jurídica del contrato es:

- Bilateral, en virtud del compromiso recíproco de las partes.
- Oneroso, por establecer gravámenes y provechos recíprocos.
- Accesorio, ya que depende del principal.

#### CLÁUSULA COMPROMISORIA

La cláusula compromisoria, tal y como su nombre lo indica, es una cláusula dentro del propio contrato principal, mediante la cual normalmente se está tomando el compromiso de someter el contrato que la contiene a un juicio arbitral.

---

<sup>51</sup> DE PINA, Rafael. Diccionario de Derecho. 6ª ed. Porrúa. México, 1977.

Sin embargo, las condiciones del juicio arbitral, es decir, qué partes del contrato son las que se someterán al juicio arbitral, el tiempo de duración del mismo y en general las reglas que se respetarán por razones de la cláusula compromisoria, son los elementos naturales del compromiso arbitral que, como ya vimos, guarda todas las características y elementos de un contrato.

Es de mencionarse que dentro de la cláusula compromisoria, con el objeto de que ésta quede auténticamente firme, se debe establecer nítidamente el vínculo jurídico a las causas que lo generen, ya que, de no ser así, sería nula por cuestión de orden público en virtud a que llevaría implícita la renuncia a la jurisdicción ordinaria.

Nuestro Código de Procedimientos Civiles establece, en el capítulo correspondiente, el manejo de la cláusula compromisoria como elemento creador del propio juicio arbitral, visible dentro de su propia estructura precisamente donde se refiere en la tabla que se muestra a continuación:

**TABLA  
DE LA PREPARACIÓN DEL JUICIO ARBITRAL<sup>52</sup>**

TITULO	CAPÍTULO	ARTÍCULOS
Segundo Actos prejudiciales	Tercero De la preparación del juicio arbitral	536-539

<sup>52</sup> CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO. SISTA. México. 1996.

b. El árbitro

José Becerra Bautista nos dice:

*“Etimológicamente, árbitro viene del latín (arbiter). Que era definido con estas palabras: arbiter est qui honoris causa deligitur ab his qui controversiam habent ut ex bona fide, ex aequo et bono, controversiam dirimant, o sea: árbitro es el escogido por honoríficas razones, por aquellos que tienen una controversia, para que la diriman basado en la buena fe y en la equidad.”<sup>53</sup>*

Ahora bien, con respecto al tema que nos ocupa es necesario dejar establecida la diferencia entre árbitro, o árbitro iuris, de los amables componedores o arbitadores. Estos últimos son personas que, sin sujetarse a regla alguna por petición de las partes, le exponen un problema de cualquier índole, solicitando su sabio consejo o la aplicación de su vasta experiencia, así como su buena fe reconocida para que emita una opinión al caso concreto en donde las partes se someten a dicha opinión o no. Lo hacen sin repercusión jurídica alguna.

En nuestro caso, por supuesto que lo único que nos interesa estudiar es la figura del árbitro iuris, ya que esta figura es la que está contenida en los Códigos establecidos por los órganos del Estado, en otras palabras, los que al Derecho se refieren, por lo que pasaremos a ver los requisitos que deben llenar o satisfacer.

---

<sup>53</sup> BECERRA BAUTISTA, José. “El Proceso Civil en México.” 6ª ed. Porrúa. México 1977. Pág. 16.

## CAPACIDAD

Dado que nuestras leyes en general no son específicas respecto de la capacidad que necesita una persona para poder ser árbitro, destacados maestros, como el maestro Eduardo Pallares o Humberto Briseño Sierra, entre otros, llegan a la siguiente conclusión: puede ser árbitro toda aquella persona mayor de edad, que se encuentre en pleno goce y ejercicio de sus derechos civiles, es decir, que no esté incapacitada.

## NOMBRAMIENTO DE LOS ÁRBITROS

Los árbitros pueden y deben ser nombrados por las partes, ya sea en cláusula compromisoria o bien en el contrato de compromiso arbitral, ya que esto permite a las partes designar a la persona que mutuamente consideren idónea para el caso que se trate, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista de la probidad y confianza a la persona o personas designadas.

¿Qué sucede si existiendo cláusula compromisoria las partes no se ponen de acuerdo respecto del o de los árbitros? ¿Qué sucede si aun en el contrato de compromiso arbitral no se designaron a los árbitros?

La respuesta a las preguntas anteriores nos la van a dar de manera contundente y definitiva los artículos mencionados en la tabla denominada "DE LA PREPARACIÓN DEL JUICIO ARBITRAL", en los términos que se transcriben:

*"ARTÍCULO 536. Cuando en escritura privada o pública omitieren los interesados las diferencias que surjan a la*

*decisión de un árbitro y, no estando nombrado éste, debe prepararse el juicio arbitral por el nombramiento del mismo por el Juez."*

*"ARTÍCULO 537. Al efecto, presentándose el documento con la cláusula compromisoria por cualquiera de los interesados citará el Juez a una junta dentro del tercer día para que se presente a elegir árbitro, apercibiéndolos de que, en caso de no hacerlo, lo hará en su rebeldía.*

*Si la cláusula compromisoria forma parte de documento privado al emplazar a la otra parte a la junta a que se refiere el artículo anterior, el notificador la requerirá previamente para que reconozca la firma del documento y, si se rehusare a contestar a la segunda interrogación, se tendrá por reconocida."*

*"ARTÍCULO 538. En la junta procurará el Juez que elijan árbitro de común acuerdo los interesados y, en caso de no conseguirlo, designará a algún abogado titulado.*

*"Lo mismo se hará cuando el árbitro nombrado en el compromiso renunciare y no hubiere substituto designado."*

*"ARTÍCULO 539. Con el acta de la junta a que se refieren los artículos anteriores, se iniciarán las labores del árbitro, emplazando a las partes como se determina en el Título Sexto, Capítulo III."*

## COMPETENCIA Y FACULTADES DE LOS ÁRBITROS

Para el tratamiento de este tema, he de recurrir a lo que nos señala el maestro Francisco Raúl Paganoni O'Donohoe<sup>54</sup>, en cuanto a la confrontación que hace entre lo que establece, entre lo que pertenece y lo que no pertenece, a la competencia y facultades de los árbitros, toda vez que este sistema de confrontación entre los extremos seguramente nos dará una idea objetiva y práctica de los índices que se oponen:

**TABLA**  
**QUE SEÑALA LAS FACULTADES E IMPEDIMENTOS DE LOS ÁRBITROS**

COMPETENCIA Y FACULTADES	IMPEDIMENTOS
1. Designar un secretario.	1. No puede conocer de otro negocio que las partes no hayan sometido a su decisión.
2. Conocer de los incidentes sin cuya resolución no fuere posible decidir el negocio principal.	2. No pueden conocer de los incidentes que no sean indispensables para resolver del negocio principal.
3. Condenar en costas, daños y perjuicios.	3. No pueden conocer de la reconvencción, sino en el caso en que se oponga como compensación.
4. Imponer multas.	4. Para la ejecución de laudos así como para emplear los medios de apremio, debe ocurrir al juez ordinario.

<sup>54</sup> PAGANONI O'DONOHUE, Francisco Raúl. Op. cit. en nota (47). Págs. 38 y 39.

5. Requerir a las partes para que exhiban un documento.	
6. Nombrar un tercero en discordia cuando hayan sido autorizados en el compromiso.	

c. Marco legal

Comentarios a los artículos 13, 14 y 16 Constitucional.

Consciente estoy que en el conjunto integral de este trabajo, al hablar del Artículo 13 Constitucional me ubico en el punto realmente vulnerable de la propuesta que me propongo ofrecer para la solución de este gravísimo problema del "Fenómeno social de la mora del mantenimiento en fraccionamientos y condominios en el Estado de México", toda vez que voces tan connotadas como son las del maestro Ignacio Burgoa Orihuela, la del maestro Eduardo Pallares y la del licenciado Francisco Raúl Paganoni O'Donohoe, en el sentido de que consideran al juicio de arbitraje en contraposición a la garantía individual consagrada en el artículo constitucional en comento, son contundentes cuando aseguran que el juicio arbitral se desprende de la formación de un Tribunal Especial.

Se dice que el constituyente de 1917 tuvo un olvido al no aclarar dentro de este precepto constitucional que los juicios arbitrales no constituían un Tribunal Especial. Creo que sobran argumentos, como por ejemplo el hecho de que los tribunales de comisión tenían motivaciones muy diferentes en su creación, a las que llevan a los particulares a querer someter sus negocios al proceso arbitral, como es el hecho de que en nuestros tiempos lo

que más anima a los particulares a acudir al arbitraje es el exceso de asuntos que deben ventilarse en los juzgados jurisdiccionales.

En relación con el Artículo 14 Constitucional es evidente que también resulta violatorio el juicio arbitral de la garantía de audiencia, toda vez que en la parte conducente el mencionado artículo establece:

*"... sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos...".*<sup>55</sup>

Lo que recién he escrito es una corroboración de lo que se señaló como violatorio, respecto del artículo 13 de nuestra Carta Magna, del que se dijo que se realiza el juicio arbitral en un tribunal específicamente creado para casos particulares, y no en los tribunales permanentes.

Sin embargo, en descargo de los dos comentarios que anteceden, en ningún momento hay que perder de vista que el juicio arbitral se constituye y se lleva a efecto ante la petición y aceptación de las partes para que así suceda. Lo que sería realmente innoble es que después de que se ha aceptado el compromiso, alguna de las partes invocara los temas que se han tratado. En tal virtud, en el caso práctico a desarrollarse en el Capítulo VII de esta investigación, voy a sugerir que dentro del formato de arbitraje se acepte, conforme al artículo 830 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, el que las partes renuncian a ulterior recurso.

Respecto de la garantía de legalidad que nos otorga nuestro artículo 16 de la Ley Suprema, se cumple con facilidad cuando el juicio arbitral es correctamente manejado, ya que el guiarse por los artículos

---

<sup>55</sup> CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Op. cit. en nota (20).

correspondientes para dar la resolución mediante el laudo que corresponda, estará cumpliendo con el requisito de fundamentar el juicio en todas sus partes, obteniendo la motivación de los propios acontecimientos que han dado lugar a la aplicación de los preceptos invocados.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES  
PARA EL ESTADO DE MÉXICO<sup>56</sup>

**TABLA**  
**QUE ESTRUCTURA LO RELATIVO AL ARBITRAJE**

TITULOS	CAPITULOS	ARTICULOS
Segundo. Actos Prejuiciales.	Tercero. Preparación del juicio Arbitral.	536-539
Sexto. Procedimientos Especiales.	Tercero. Del juicio arbitral.	820-847

Tal y como podemos ver en nuestra tabla estructural, el juicio arbitral se ve tutelado y seccionado en dos apartados. El primero de ellos, que se refiere a la preparación de dicho juicio, en donde los artículos referentes establecen la mecánica que habrá de seguirse y las reglas a observar en aquellos casos

<sup>56</sup> CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO. Op. cit. en nota (52).

en que el árbitro no haya sido nombrado, para lo que el juez conminará a las partes a que lo hagan, y en caso de no acuerdo y rebeldía lo hará éste, nombrando a un abogado titulado. Lo mismo sucederá cuando el árbitro haya renunciado al nombramiento que se le otorgó.

Con el acta de la junta que el juez hubiera citado para los efectos que arriba se han señalado, se iniciarán las labores del árbitro, emplazando a las partes de acuerdo al segundo apartado, que a continuación analizo:

Empezaré señalando que el juicio arbitral es propio para todo aquel que esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles. Este tipo de juicio se puede enderezar antes, durante y después del juicio, aclarándose que en los casos de sentencia irrevocable, las partes deben estar conocedoras de este hecho. Es oportuno el mencionar que no importa la cuantía del negocio que va ser sometido al arbitraje, importantísimo el que la cláusula compromisoria o bien el propio compromiso arbitral deberán mencionar con claridad y precisión la parte, el o los negocios que van a ser materia del juicio. Es posible, si así lo pactan las partes, el renunciar a la apelación, misma que de hacerse será obviamente ante el Tribunal Superior de Justicia del Estado de México.

Debo hacer notar de manera especial el que los árbitros en todo caso tienen la obligación de recibir todo tipo de pruebas, así como también alegatos en los casos en que cualquiera de las partes lo desee. Si el juicio arbitral se ventiló en grado de apelación, nótese, ya no hay más recurso.

Sin pensar que existe algún artículo que no sea importante, sí considero para los propósitos de esta investigación, y sobre todo en concordancia con el capítulo en el que incluiré el caso práctico, que queden transcritos tres artículos de manera literal, repito, en virtud a la importancia de los mismos:

*"ARTÍCULO 839. Los árbitros decidirán según las reglas del derecho, a menos que en el compromiso o en la cláusula compromisoria se les encomendare la amigable composición o el fallo en conciencia."*

La importancia que reviste el precepto que antecede está en el hecho de que aquellos fraccionamientos y condominios en que ya existe el conflicto y que por la falta de legislación que los apoye actualmente ven como realizable el esfuerzo que implicaría el anexar dentro de sus respectivos reglamentos internos la vía del juicio arbitral. Pues bien, a través del artículo citado cuentan con una herramienta sencilla y manejable por los propios miembros de la asamblea, como puede ser la amigable composición y el fallo en conciencia.

*"ARTÍCULO 843. Notificado el laudo, se pasarán los autos al Juez ordinario para su ejecución a no ser que las partes pidieren aclaración de sentencia."*

*"Para la ejecución de autos y decretos, se acudirá también al Juez de primera instancia."*

*"Si hubiere lugar a algún recurso que fuere admisible, lo admitirá el Juez que recibió los autos y remitirá éstos al Tribunal Superior sujetándose en todos sus procedimientos a lo dispuesto para los juicios comunes."*

Me valgo de este artículo para dejar claro que en todos los casos la intervención de un licenciado en derecho es indispensable, no nada más por

lo que señala el artículo 843 en cuanto a lo que se refiere al conocimiento del conducirse en la práctica forense para hacer progresar lo que ahí se señala, sino por razones expresas del propio Código en relación con los artículos 118 y 119 del ordenamiento señalado, y que dicen:

*"ARTÍCULO 118. La Ley exige a todo interesado en cualquiera actividad judicial el patrocinio de un abogado con título legítimo, siempre que en el lugar en que se promueva el procedimiento de que se trate hubieren radicados más de tres de dichos profesionistas."*

*"ARTÍCULO 119. Los abogados patronos autorizarán en todo caso con su firma toda promoción escrita o verbal de sus clientes. Sin ese requisito, no serán admitidas."*

Ya por último presento el artículo que a continuación se exhibe, con el objeto de que a las personas a las que trata de ser útil este trabajo, sobre todo administradores y mesas directivas en general, tanto de condominios como de fraccionamientos, les deje la auténtica sensación de legalidad en el momento de ejecutar por vías de apremio, sobre todo, a vecinos y asociados incumplidos que se han constituido en irresponsables sociales al no pagar las necesidades comunes.

*"ARTÍCULO 845. Los jueces ordinarios están obligados a impartir el auxilio de su jurisdicción a los árbitros<sup>57</sup>."*

---

<sup>57</sup> CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. Ibid.

## LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR Y EL PROCEDIMIENTO ARBITRAL

Si bien es cierto que no nada más a la Procuraduría Federal del Consumidor se le puede considerar como uno de los organismos que pueden intervenir como árbitros, existen otros de los cuales mencionaré los más conocidos: Comisión para la Protección del Comercio Exterior de México, Comisión Nacional Bancaria y de Valores, Comisión de Arbitraje de la Cámara de Comercio de la Ciudad de México, Dirección General de Derechos de Autor de la Secretaría de Educación Pública, Procuraduría Social del Distrito Federal, Instituto de Investigaciones Inmobiliarias de la Ciudad de México y la propia Procuraduría Federal del Consumidor.

De la propia designación de la mayoría de las entidades mencionadas en el párrafo que antecede, se deduce la concreta especialización de muchas de estas organizaciones. Sin embargo, permítaseme mencionar al Instituto de Investigaciones Inmobiliarias de la Ciudad de México, como un organismo especializado en materia de arbitraje inmobiliario en general.

En el tema que nos ocupa (LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR Y EL PROCEDIMIENTO ARBITRAL) debe destacarse que la Procuraduría Federal del Consumidor, al tratarse de un organismo Federal, tiene como ventaja su ramificación a lo largo y ancho del país, que es gratuita. De ahí mi interés en hacer una especial mención a este organismo, independientemente de que su natural y constante función es precisamente la de fungir como conciliadora y árbitro en sus dos modalidades: la de amigable componedor o bien en estricto derecho, lo que permitirá que cualquier asunto de arbitraje que se le sometiera tendría la ventaja de la amplísima infraestructura organizacional y humana con que cuenta.

Sólo cuatro artículos breves de la Ley Federal del Consumidor<sup>58</sup>, que en su propia lectura nos ubican dentro de la idoneidad que persigue el armado y estructurado de la solución a proponer, manifiestan en sus propios textos lo siguiente:

El artículo 116 menciona que en caso de no haber conciliación se designe a la Procuraduría Federal del Consumidor como árbitro o a cualquier otro que las partes designen, dejando a salvo los derechos de las partes. El 118 dice que habrán de señalarse claramente los puntos esenciales de la controversia, si el arbitraje es en estricto derecho o en amigable composición. El 119 apunta que en caso de amigable composición el árbitro resolverá en conciencia y a buena fe guardada, pero observando las formalidades esenciales del propio procedimiento; sin términos ni sustanciación de incidentes. Y, por último, el artículo 122 se refiere a que la Procuraduría tendrá una lista de árbitros independientes pero oficialmente reconocidos, con el objeto de que las partes puedan designar a alguno de ellos, que aparezca en dichas listas.

#### d. El juicio arbitral

### DEMANDA

Cuando existe el compromiso de llevar la controversia hacia un juicio arbitral, éste deberá iniciar con una demanda, en la cual la parte que se sienta afectada habrá de narrar las causas que conforman su versión, debiendo acompañar todo tipo de documentos que respalden su decir tanto en originales como en copias simples, siendo importante el que no falte el

---

<sup>58</sup> COMPACT DISK en Leyes Federales. Op. cit. en nota (15).

documento que será la base del juicio arbitral. Ésta se deberá basar en los conceptos generales que establece el título cuarto, capítulo I del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

#### CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

La contestación de la demanda se deberá hacer en el término pactado o bien en el que establezca la ley en caso de no haberse pactado. Cabe señalar que la contestación de la demanda no puede incluir reconvencción, salvo en el caso que se ponga como compensación y hasta cuánto importe la demanda. Sí pueden incluirse excepciones perentorias. Ésta deberá de observar las reglas generales aplicables al caso, y que nos señala el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México en su título cuarto, capítulo III.

#### DILACIÓN PROBATORIA

Como ya mencioné, los árbitros tienen la obligación de recibir de las partes cualquier prueba permitida por la ley. En cuanto al término, será el que se haya pactado o en su defecto el que señale la ley del lugar en donde se actúa. En nuestro caso concreto, habremos de someternos a lo que nos señala el capítulo IV, del título cuarto de nuestro Código adjetivo.

Por su parte los árbitros podrán, si las pruebas recibidas y ya desahogadas no dan los elementos necesarios para el bien juzgar, solicitarle a los litigantes que aporten más pruebas para llegar a la verdad. Debemos recordar que en nuestro sistema jurídico es irrenunciable el derecho a probar, salvedad hecha cuando la ley expresamente lo permite, y de esta manera estar en concordancia con lo preceptuado en el artículo doscientos

ochenta y dos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

## ALEGATOS

Solamente que lo hubieran pactado con anterioridad, se podrá dejar de hacer uso del derecho a alegar, porque, como dije en su oportunidad, los árbitros están obligados a recibir dentro de los respectivos términos todo tipo de pruebas permitidas por la ley, así como los alegatos que las partes consideren oportunos para demostrar la fuerza de sus pruebas y tratar de desvirtuar las presentadas por la contraparte. Sus reglas serán las que contiene el capítulo V, del título cuarto, bajo el rubro Audiencia Final del Juicio, donde están comprendidos los artículos 616-619.

## LAUDO O SENTENCIA

Finalmente llegamos a la culminación, al menos de la primera instancia en cuanto al juicio de arbitraje y del propio arbitraje, ya que si las partes no renunciaron a la apelación, ésta se tendrá que hacer ante el tribunal de alzada, a cuya jurisdicción pertenezca el lugar en donde se llevó el juicio arbitral. Al respecto, yendo más al fondo en cuanto a los recursos, el maestro José Ovalle Fabela nos ilustra con lo siguiente<sup>59</sup>:

*“...el laudo puede ser apelado conforme a las reglas del CPCDF [Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal] sobre la apelación, en el caso de que las partes no hayan renunciado a este recurso. Contra la resolución que la sala pronunció con motivo de la apelación, la parte*

---

<sup>59</sup> OVALLE FABELA, José. Derecho Procesal Civil. Harla. 7ª ed. México. Pág. 306

*interesada podrá promover juicio de amparo. En cambio, cuando las partes hayan renunciado a la apelación, el juicio de amparo no podrá promoverse contra el laudo, por no ser un acto de autoridad, sino contra la resolución judicial que ordene su ejecución..."*

Lo que creo que ahora resulta importante abordar es el tema de los tiempos respecto de la pronunciación del laudo, ya que es de vital importancia que recordemos que si las partes establecieron el término, ahí está la respuesta de cuándo éste se debe conocer. Si no lo hicieron, el término queda señalado por lo que dice el artículo que se transcribe:

*"ARTÍCULO 828. El compromiso será válido aunque no se fije término del juicio arbitral y en este caso la misión de los árbitros durará cien días. El plazo se cuenta desde que se acepta el nombramiento."*

## **COSTAS**

El árbitro puede condenar en lo que a las costas del juicio se refiere, daños y perjuicios si así lo aprecia justo y también puede imponer multas. En nuestro Código de Procedimientos Civiles se le faculta de manera expresa a lo anterior, pero para aplicar los medios de apremio tendrá que recurrir al juez ordinario. Todo lo anterior visible en el artículo 842 del ordenamiento mencionado.

## RECURSOS EN EL JUICIO ARBITRAL

Cuando las partes no renunciaron a la apelación, de acuerdo al último párrafo del artículo 843 de nuestro Código Adjetivo, el juez se conducirá de la siguiente manera:

*"...Si hubiere lugar a algún recurso que fuere admisible, lo admitirá el Juez que recibió los autos y remitirá éstos al Tribunal Superior sujetándose en todos sus procedimientos a lo dispuesto para los juicios comunes..."<sup>60</sup>*

Conforme al párrafo transcrito con anterioridad, y con el objeto de tener dentro de este trabajo siempre la referencia en la secuencia del juicio arbitral, mismo que es base sobre la que habrán de descansar las soluciones que ofreceré, tanto para fraccionamientos como para condominios, presento a continuación la tabla que nos ubica en los ordenamientos correspondientes:

**TABLA SOBRE RECURSO DE APELACIÓN<sup>61</sup>**

TÍTULO	CAPÍTULO	ARTÍCULOS
Octavo	Tercero	423-449

<sup>60</sup> CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO. Op. cit en nota (52).

<sup>61</sup> CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO. Ibid.

En el caso específico para interponer la apelación, el término es de cinco días si se trata de sentencia o laudo y de tres días si se trata de auto o interlocutoria.

Una vez admitido por el juez de primera instancia, éste deberá mandar a la sala adscrito los autos originales dentro de las siguientes 48 horas a la notificación, si es que fue admitido en el efecto suspensivo; pero si fue admitido sin efecto suspensivo, se remitirá el testimonio dentro de los siguientes cinco días.

Una vez notificada la aceptación del recurso se le emplazará para que dentro de los siguientes tres días exprese sus agravios.

El tribunal de alzada le hará saber a las partes si se recibieron los autos o el testimonio, si fue aceptado y en qué efecto, y si se recibieron los agravios o no.

Hecho saber a las partes el decreto que declara que se recibieron los autos o el testimonio, al día siguiente pueden las partes manifestar su inconformidad respecto del efecto en que fue recibido.

En el auto en que se mande correr traslado de recibidos los agravios, se citará a las partes a la audiencia de alegatos dentro de los diez días siguientes, en la cual si no se concedió audiencia de pruebas será como la audiencia final del juicio y se dictará sentencia dentro de los siguientes cinco días.

Por supuesto que por haber recorrido este camino bajo el manto jurisdiccional, después de ejercer los recursos correspondientes se podrá enderezar el juicio de amparo.

## EJECUCIÓN DE LAUDOS ARBITRALES

Con lo señalado por el maestro Ovalle Fabela al final de su comentario, bajo el subtítulo de LAUDO O SENTENCIA (vid .supra), vale agregar que una vez emitido el laudo, éste tendrá que pasar en todos los casos en que no se haya cumplido voluntariamente con los puntos resolutivos, a que sea homologado por la autoridad jurisdiccional.

Por lo tanto ha llegado el momento de la ejecución del laudo, toda vez que no se pidió aclaración del mismo o ya habiendo sido aclarado éste. Entonces, la pregunta que se hacen nuestros procesalistas es que si el juez puede negarse a la ejecución del mismo. Creo que la situación es muy clara. Si después de una revisión encuentran que se han violado sustancialmente los preceptos del procedimiento, por supuesto que se deben negar a autorizar la ejecución del mismo, ya que el no hacerlo, aparte de estar coadyuvando a la violación de una garantía individual, iría contra toda vocación de justicia que se supone guarda toda persona que es juzgador. Fuera de esta salvedad, por ningún motivo podrá negarse a la ejecución del mismo.

## CAPÍTULO VII

### CASO PRÁCTICO FRACCIONAMIENTO GRANJAS HUERTAS LAS DELICIAS, EN EL MUNICIPIO DE ATLAUTLA, ESTADO DE MÉXICO

Primero conocí el problema del fraccionamiento y posteriormente fui adaptando los temas para darle una solución al mismo. Esta afirmación me llevó inclusive a desechar temas que estaban inscritos en el propio documento del proyecto, como fue el caso del capítulo sobre la Propiedad, ya que en pláticas con mi asesor se concluyó que este tema no revestía una importancia capital para la solución que se dará en este capítulo.

Antes de abordar el caso concreto, me resulta propicio hacer una especie de recapitulación respecto de los propios temas que se han incluido en esta investigación, y al mismo tiempo dejar claro tanto la razón de su presencia como lo que vienen a representar en este trabajo.

Empezaré por el principio. El poner en primer lugar la cronología y las dificultades que han tenido antes, durante y después de su nacimiento tanto la Sociología como la propia Sociología Jurídica, me ha servido como el gran respaldo por el carácter sociológico del fenómeno en el problema que aquí se plantea. Pero esto no se queda ahí nada más, sino que por su naturaleza sociológica me ofrece de manera natural el manejo del método empírico, mismo que a través de los elementos que conlleva el mencionado método, como son las entrevistas, la investigación en campo —en este caso la asistencia a las asambleas y a las juntas de mesas directivas, entre otras

cosas— me permitieron verdaderamente empaparme de las peculiaridades de este conglomerado en conflicto.

El segundo tema, a diferencia del primero, se cierne a espacios más reducidos dentro de su ámbito de validez, en virtud a que se trata de una ley estatal (Estado de México), misma que de manera particular regula actualmente la aprobación de todo tipo de fraccionamientos, lo que me permitió ubicarme en la fuente misma del problema, ya que me referí al análisis de la Ley de Asentamientos Humanos. Así como asevero que este problema está presente en todo el país, también afirmo que afortunadamente en casi todas las entidades existe Ley de Asentamientos Humanos. Esto nos ofrece la tranquilidad de que existe una posibilidad de soluciones por la vía legislativa en las otras entidades federativas, como se muestra en este trabajo respecto del Estado de México.

Las aportaciones en el Capítulo III, con relación al reglamento del artículo 947 del Código Civil, seguramente no tienen incidencia alguna en este Capítulo VII, ya que el caso concreto recoge la problemática de un fraccionamiento, mientras que el reglamento mencionado se refiere específicamente a los condominios. Sin embargo, es indispensable su análisis y las aportaciones producto de este análisis, dado que el tema del trabajo incluye a las propiedades que se encuentran bajo esta modalidad de la propiedad.

Ahora que llego al Capítulo IV, me es imperativo el mencionar la importancia de su inclusión dentro de la secuencia temática de este trabajo. Aquí recalcaré únicamente su importancia desde el punto de vista de lo que significa como presupuesto del tema siguiente que será la usucapión.

El tema de la prescripción positiva se proyecta como uno de los basamentos sobre los que se conforma la solución del caso concreto. Considerando que el desarrollo del apartado que se refiere a la posesión aunado al de la usucapión nos da la oportunidad real de ofrecer una vía jurídica y expedita para permitir al mismo tiempo una serie de reacciones de parte de aquellos miembros de la asociación con los que no se ha podido hacer contacto alguno, no obstante las múltiples campañas de parte de las directivas de la asociación para que este tipo de personas de manera natural hicieran contacto con la propia asociación y de este forma establecer el diálogo que es indispensable para resolver los problemas comunes existentes. Por lo que el haber enriquecido este trabajo con el estudio de estas dos instituciones del Derecho Civil, nos abre un camino hacia el mundo jurisdiccional.

Creí conveniente ubicar el tema del arbitraje en el antepenúltimo apartado de este trabajo, en virtud de que afecta tanto a los estatutos de asociaciones de fraccionamientos como a los reglamentos interiores de condominios. La ductibilidad jurídica, considerada en sentido lato, nos da la posibilidad de la amigable composición hasta la ejecución mediante vías de apremio, pasando por la solución en conciencia.

Esta figura habrá que adaptarla en cada caso a las circunstancias especiales de la organización que se trate, para incluir lo que realmente resulte idóneo, tomando en cuenta el momento que se vive y las peculiaridades de la entidad que lo va a adoptar. En el convenio de arbitraje que incluyo en este capítulo se ha considerado la experiencia de lo observado durante los meses de trabajo de campo.

#### a. Investigación realizada

Mediante la entrevista personal practicada a más de treinta personas, residentes todos ellos, aunque con diferentes tiempos de residencia en el fraccionamiento, es como he podido llegar a un conocimiento exacto del problema y de cómo se ha venido gestando éste. Lo que considero importante es el ir dando a conocer las conclusiones que de todo lo anterior han ido conformando mi conocimiento sobre la problemática, ya que han sido sumamente enriquecedoras las asistencias a las asambleas que con diferentes motivos se han convocado en el fraccionamiento. También tuve la suerte de ser invitado a tres o cuatro reuniones de las mesas directivas, tanto de la actual como de la que precedió

#### DE LAS ENTREVISTAS VERBALES:

Como la gran conclusión en este apartado es que existen propietarios con intereses muy diferentes, ya que están los que compraron hace veinte años o más, quienes ya vieron pasar lo mejor de su entusiasmo con respecto a su propiedad, por lo que asisten con muy poca frecuencia, inclusive llegan a abrirse lapsos de meses y hasta de años entre visita y visita al fraccionamiento. Como se comprenderá, estas personas son las que componen el universo de los que no pagan, o lo hacen de manera irregular y, sobre todo, con grandes atrasos en el mejor de los casos. Si existen 480 lotes en el fraccionamiento y, dentro de la Asociación de Colonos, no rebasan los noventa de asociados activos, creo que esto nos revela de manera elocuente la magnitud real del problema.

De los noventa que podríamos considerar como entre los que sí pagan, las mencionadas entrevistas me llevaron a concluir que entre ellos existen aproximadamente treinta que viven en el fraccionamiento y el resto, los casi

sesenta, son familias que sólo usan su propiedad en los fines de semana o en los días festivos conocidos como "puentes". Lo anterior revela que los intereses de unos y otros se tornan diferentes. A los residentes permanentes, por ejemplo, les preocupa mucho el paso de los camiones que cruzan entre semana la avenida principal para llegar a una mina de arena que existe en la parte trasera del fraccionamiento, asunto del que las familias de fines de semana ni siquiera se enteran, a no ser por los comentarios de los residentes que sufren peligro de atropellamiento y principalmente el rompimiento de la paz propia del lugar. Es obvio que las familias residentes se incomodan con todo esto, ya que se trata de camiones materialistas cuyos choferes y ayudantes (macheteros) no se caracterizan por su educación y refinamiento.

#### DE LAS ASAMBLEAS:

Yo diría que como producto del cansancio de muchos de los asociados respecto de una constante situación en la que día a día ven crecer los problemas, aunque no vean crecer los recursos económicos en la misma proporción, han emergido grupos antagónicos dentro de la asamblea de asociados, y es curioso el ver cómo dentro de las reuniones de asamblea se manifiestan en posiciones contrarias y, dado el ardor de algunas discusiones, pareciera que son enemigos irreconciliables, cuando en verdad después los ve uno en misa dándose el saludo de la paz. Lo que sucede es que hay personas que dan la impresión de que se oponen por sistema a cualquier propuesta, porque saben que entre noventa aportaciones nunca juntarán lo necesario para resolver, por ejemplo, el problema de la inseguridad; de ahí que haya yo hecho la aclaración de que dan más la impresión de cansancio que de no desear una solución, ya que, ¿quién no necesita redoblar las medidas de seguridad hoy en día?

Sin embargo, esto no quiere decir que no haya familias que han perdido totalmente el entusiasmo por enfrentar los problemas que existen, e inclusive personas que de manera sistemática atacan cualquier acción de la asociación y, por supuesto, que nunca asisten a ninguna reunión.

#### **DE LAS JUNTAS DE MESA DIRECTIVAS:**

Otra faceta de la problemática del no pago la encontré cuando asistí a las juntas de mesa directiva a las que fui invitado, y a las que asistí por la sencilla razón de que hablé con el presidente, en ese entonces el señor Vicente Lozada Ortega, señalándole que mi interés de asistir radicaba en el hecho de que estoy realizando un trabajo para la Universidad Nacional Autónoma de México, sobre el tema de una posible solución al problema de la mora en el pago de las cuotas de mantenimiento en fraccionamientos y condominios. Fueron dos las llaves mágicas que abrieron el cerrojo de desconfianza que en un principio se dio: el tema de una posible solución al no pago de las cuotas de mantenimiento en fraccionamientos y condominios, y el hecho de se trataba de la Universidad Nacional Autónoma de México, nombre respetado en todos los ámbitos del territorio nacional.

#### **b. Antecedentes del fraccionamiento**

El que nos ocupa es un fraccionamiento con características urbanísticas típicas del conglomerado que se encuentra arriba de lo que podríamos considerar un fraccionamiento de interés social. Lo anterior se desprende de las superficies de los lotes que son de 600 metros cuadrados, que pueden considerarse como lote tipo, así como de tener dos calles de acceso y salida

al fraccionamiento, que cuentan con camellón, lo que no es propio de fraccionamientos de interés social.

Este desarrollo se empezó a promover a mediados de los años cincuenta, dirigiéndose el mensaje promocional al extracto del mercado que corresponde a la clase media, misma que fue adquiriendo sus propiedades con facilidades de pago, como un medio atractivo de compra muy común que ofrecían las fraccionadoras en aquellos años.

Los atractivos de este fraccionamiento eran varios: su cercanía al Distrito Federal –sesenta kilómetros– una carretera conocida, como es la Carretera Federal a Cuautla, que es la que conduce a este lugar; con clima frío, por ubicarse al pie de los volcanes Popocatepétl e Ixtlacíhuatl, y con vistas atractivas a estos dos colosos.

La misma compañía fraccionadora, que recién terminaba de vender un fraccionamiento con características diferentes, llamado POPO PARK, con terrenos más grandes –dos mil metros cuadrados promedio– con urbanización rústica –calles empedradas, sin banquetas y sin drenaje– respaldó la venta de un nuevo conjunto, con viso campestre, ofreciendo lotes más chicos y servicios completos de urbanización, llamado Granjas Huertas las Delicias.

#### c. Gestación del problema; situación actual.

El problema se gesta justo por las circunstancias ya descritas respecto de las situaciones de intereses diversos que el tiempo ha ido tejiendo. La situación actual es que la problemática se encuentra principalmente en el hecho de que las personas que habitan permanentemente requieren de servicios de

calidad y que estén presentes en todo tiempo. En cambio, los que tienen sus fincas de fin de semana pueden solucionar el problema del agua, por ejemplo, con una buena cisterna, aunque tienen una acentuada preocupación por la seguridad, dada su ausencia durante la semana.

Y en donde se encuentra el gran problema es en las personas que tienen casa y no la habitan de manera permanente, pero sobre todo en los propietarios de lotes a quienes les mantiene sin cuidado alguno el que haya o no haya servicios, así como el que sean buenos o malos. Muchos de los servicios, como podrían ser el alumbrado público, barrido de calles, señalamientos, en fin, todos aquellos que no se pueden individualizar, resultan de un enorme costo, toda vez que las cantidades que hay que pagar por ellos se reparten exclusivamente entre los aproximadamente noventa miembros de la Asociación. Se da el caso de que varios de estos propietarios, desinteresados por mucho tiempo, cuando han decidido poner a la venta sus casas o terrenos obtienen una determinada ganancia, la cual es el resultado de un gran esfuerzo por parte de los residentes, aunque también, en menor escala, por parte de los asiduos de fin de semana o *puentes*.

Es importante mencionar que en este municipio (Atlautla), como en tantos otros de la República Mexicana, las posibilidades de ofrecer servicios son muy escasas. Gracias a un convenio que data de aproximadamente 12 años, el municipio se limita a proporcionar un rondín de una patrulla, que se repite 4 ó 5 veces al día para brindar seguridad. La recolección de basura se hace mediante un camión de volteo, propiedad de la Asociación. La energía eléctrica para alumbrado público lo paga el municipio. Y lo demás, como mantenimiento de calles, bombas de agua, se hace de manera concertada con el Municipio, para lo cual siempre la Asociación aporta cantidades a

manera de que estas acciones se puedan efectuar conforme se van presentando.

De lo anterior podemos concretar lo siguiente: los contribuyentes son demasiado pocos, las necesidades son crecientes, la autoridad municipal está cada vez con menores posibilidades de afrontar sus responsabilidades, máxime que la administración actual está en manos de la oposición, es decir, del Partido de la Revolución Democrática, que por su perfil ideológico y en comparación a otros asentamientos dentro del propio municipio, consideran que éste es un lugar de lujo, lo que agrava una auténtica situación vital para un conglomerado de aproximadamente 50 familias de vivir permanente en el fraccionamiento.

Aparte de los problemas ya planteados, hay uno que ha vuelto a presentarse y que realmente se reviste de una seria gravedad, el cual consiste en que grupos liderados por partidos políticos de izquierda han llegado hasta el fraccionamiento a celebrar mítines con el declarado propósito de invadir tanto terrenos como algunas casas que están abandonadas. Afortunadamente el Presidente Municipal ha sido muy estricto, y hasta ahora ha dado todo el apoyo policiaco que ha sido necesario, frustrando los intentos, aunque la amenaza sigue latente.

Como es fácil entender, la situación anteriormente narrada es motivo de preocupación para todo mundo, lo que ha llevado a la Asociación a poner letreros en aquellos terrenos y propiedades de asociados que pagan su cuota, con una leyenda que anuncia que ese terreno está bajo el resguardo de la Asociación de Colonos.

- d. Reglamento vigente en el fraccionamiento.

Con el objeto de darle una facilidad de mejor comprensión al lector, he creado el Anexo 1 en el que he vaciado literalmente el acta notarial mediante la cual se constituyeron los Estatutos que actualmente rigen a la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Granjas Huertas Las Delicias.

En el presente apartado aparecerán exclusivamente aquellas cláusulas que a mi criterio merecen modificación para efectos de las soluciones que en este capítulo se proponen.

*"DÉCIMO PRIMERA. Son deberes de los Asociados:*

- a. Coadyuvar con la Asociación a fin de lograr la realización de los objetos sociales.*
- b. Cubrir las cuotas y aportaciones en la forma y cuantía que la Asamblea General determine.*
- c. Desempeñar los cargos y las comisiones que les encomiende el poder supremo de la Asociación.*
- d. Asistir a las Asambleas que los estatutos prevean o, en su defecto, a las que convoque el consejo directivo."*
- e. Someterse a la resolución arbitral que se emita, en caso de cualquier controversia entre asociados o entre asociados y la propia Asociación, conforme a lo que dicte el Consejo Arbitral que esté en funciones.**

*"DECIMATERCERA. Los asociados podrán separarse voluntariamente de la asociación, previo aviso escrito al Consejo Directivo dado con dos meses de anticipación. En*

*el caso de separación voluntaria el Asociado perderá todo derecho al haber social" y por su carácter de consumidor de servicios que la Asociación presta le sigue obligando respecto de las cuotas de todos aquellos servicios que se proporcionen sin importar si el particular los consume de manera directa o general, como podría ser, a manera de ejemplo enunciativo y no excluyente, la compra de luminarias para el alumbrado público.*

*"DECIMACUARTA. Los asociados que contravengan cualquier disposición de los Estatutos serán excluidos de la Asociación, mediante acuerdo tomado por la Asamblea General", previa propuesta que emane del Comité de Arbitraje, mediante resolución formal.*

#### *"CAPITULO CUARTO. DE LAS ELECCIONES."*

*"VIGESIMACUARTA. Cada dos años se elegirá a los miembros del Consejo Directivo y al Comité de Arbitraje. Esta elección se hará en la última Asamblea Ordinaria de Asociados del ejercicio que corresponda."*

*"VIGESIMAQUINTA. Para elegir al Consejo Directivo y al Comité de Arbitraje se observará el siguiente procedimiento:*

- a. El Consejo Directivo pedirá a los Asociados que nombren la Comisión de Elecciones, misma que quedará*

*constituida por cinco Asociados que reúnan mayor número de votos.*

- b. La Comisión de Elecciones, una vez formada, procederá a formar ternas para los distintos cargos del Consejo Directivo, y una terna para que forme el Comité de Arbitraje. Dichas ternas se formarán de los Asociados activos que obtengan mayor número de votos.*
- c. Integradas las ternas, se someterán a votación directa a la Asamblea y se determinarán los nombres de los Asociados, así como el cargo que habrán de desempeñar dentro del Comité Directivo" y del Comité de Arbitraje.*

*"VIGESIMASEXTA. El Comité Directivo y el Comité de Arbitraje elegidos tomarán posesión en la fecha de la celebración de la Asamblea General más próxima a aquella en que se hizo la elección."*

#### **"CAPITULO QUINTO. DEL CONSEJO DIRECTIVO" Y DEL COMITÉ DE ARBITRAJE.**

**TRIGÉSIMA BIS.** El Comité de Arbitraje se compondrá de un árbitro, de un secretario y de un amigable componedor; éste último podrá sustituir a cualquiera de los dos primeros en los casos en que el asunto de que se trate llegare hasta la instancia de juicio arbitral.

**Para ser miembro del Comité de Arbitraje se requiere ser Licenciado en Derecho o pasante, debidamente**

acreditado mediante cédula profesional o carta de pasante.

**El Comité de Arbitraje tendrá a su cargo la preparación y desarrollo de los juicios arbitrales, conforme lo señala El Título Sexto, Capítulo III del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, en aquellos casos en que el Comité Directivo así lo solicite y se haya agotado totalmente la posibilidad de la amigable composición, en todo asunto que prevean estos estatutos.**

e. Propuestas concretas para la solución del problema:

1. Modificaciones y adiciones necesarias al reglamento actual.

**Éstas se han hecho directamente en el cuerpo mismo de los ESTATUTOS, significando las modificaciones y adiciones con negritas.**

2. Modelo de arbitraje aplicable al caso.

Convenio arbitral y designación de árbitro.

PRIMERA. Los asociados convienen en que cualquier conflicto que surja entre ellos, o bien entre ellos y la Asociación, se someterá a juicio arbitral, renunciando expresamente a la jurisdicción ordinaria.

SEGUNDA. Se sujetará por lo tanto a juicio arbitral en los términos del artículo 827 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México cualquier controversia que surja en relación con las cláusulas de los

Estatutos, así como también a los términos de los Reglamentos que por razones de funcionamiento emanen de estos Estatutos.

TERCERA. Las partes designan desde este momento como árbitro al Comité de Arbitraje de la propia Asociación de Colonos del Fraccionamiento Granjas Huertas Las Delicias, A.C. o a la Procuraduría Federal del Consumidor. En el supuesto de que el Comité de Arbitraje no esté disponible para asumir el caso de que se trate, ambas partes podrán solicitar por escrito la intervención de la Procuraduría, teniendo como domicilio el mismo de la Asociación o el de la delegación más cercana al fraccionamiento, en caso de la Procuraduría Federal del Consumidor.

CUARTA. Cualquiera de los procedimientos a los que se refiere la cláusula segunda se iniciará a instancia de parte, presentando en el domicilio del árbitro los siguientes documentos:

Demanda por escrito conteniendo: nombre y domicilio del promovente, relación de hechos y preceptos de derecho en los que fundamenta sus pretensiones, las pruebas que tuviere, el nombre y el domicilio del demandado.

Poder notarial del promovente en copia certificada, si demanda a nombre de un tercero.

Todos los demás documentos en los que funde o pretenda probar su acción, en original o en copia certificada.

Un juego de copias simples de toda la documentación exhibida, para correr traslado a la parte demandada, en la inteligencia de que si ésta son varias personas, se exhibirá un juego por cada una.

QUINTA. Una vez recibida la demanda y sus anexos, el Comité de Arbitraje designará árbitro y secretario en los términos del artículo 832 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México. El árbitro procederá a acordar su admisión y el secretario proveerá lo conducente para efectuar el emplazamiento al demandado mediante notificación personal, para que en el término de seis días hábiles, contado a partir del día siguiente al que fue notificado, proceda a dar contestación a la misma, señale domicilio para oír notificaciones, que siempre serán en el fraccionamiento, oponga excepciones, reconvenza en su caso y ofrezca pruebas, siendo aplicable lo preceptuado en la cláusula cuarta.

SEXTA. La notificación a la que se refiere la cláusula anterior se podrá practicar a cualquier hora y día hábil. El término para contestar la demanda y oponer excepciones comenzará a contar a partir del primer día hábil siguiente en que fue efectuada la notificación.

SÉPTIMA. El secretario levantará un acta al momento de notificar, misma que contendrá los siguientes datos: fecha y hora en que se practica, lugar, nombre de la persona que la recibe y su firma, si desea hacerlo, si no, basta con que el secretario asiente que se negó a firmar; a la falta de firma de quien reciba la notificación en ningún caso será causa de nulidad de la misma.

OCTAVA. El acta a la que se refiere la cláusula anterior se agregará al expediente y se formulará el cómputo correspondiente.

NOVENA. Transcurrido el plazo al que se refiere la cláusula quinta, en caso de que el demandado no haya dado contestación a la demanda, se declarará la rebeldía correspondiente, aun sin que medie promoción de la contraria para tal fin y se tendrá por contestada la demanda en sentido afirmativo.

DÉCIMA. Una vez contestada la demanda, el árbitro y el secretario procederán a acordarla, si hay excepciones se dará con ellas vista a la contraria para que dentro del término de tres días hábiles manifieste lo que a su derecho convenga, y si hubiere reconvencción se dará un término de seis días hábiles para contestarla, por lo que en ningún caso procederá una posterior ampliación de la demanda.

DECIMAPRIMERA. Una vez contestada la reconvencción o declarada la rebeldía por no haberse hecho, se abrirá el periodo de pruebas, proveyendo sobre la admisión de las ofrecidas conforme a Derecho y se rechazarán las que no lo sean; las admitidas deberán desahogarse el día fijado para ello en términos de la cláusula quinta, con o sin asistencia de las partes.

DECIMASEGUNDA. Correrá a cargo de las partes la preparación de las pruebas que les hayan sido admitidas, por lo que el día de la audiencia deberán presentar a sus testigos y peritos. En el caso de que por causa grave o de causa mayor les haya sido imposible preparar alguna de las pruebas ofrecidas, se diferirá la audiencia sólo para el efecto de desahogar la prueba pendiente. En el caso de que tampoco pueda ser desahogada en la nueva audiencia por la causa que sea, se desechará de plano. Tratándose de la prueba testimonial se respetará el principio de indivisibilidad.

DECIMATERCERA. Una vez desahogadas todas y cada una de las pruebas admitidas, el árbitro en un plazo prudente, en atención a la naturaleza del caso, dictará el laudo correspondiente, contra el que no producirá efecto recurso alguno.

DECIMACUARTA. Las partes renuncian a la apelación del mismo en términos del artículo 830 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

Las partes convienen que en cualquier momento previo a que sea dictado el laudo arbitral podrán llegar ante la presencia del árbitro a una transacción que tendrá, respecto de ellas, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada. Dicho convenio deberá de ser ratificado ante la presencia judicial o ante la Procuraduría Federal del Consumidor. Si una vez celebrado dicho convenio cualquiera de las partes no acuden a su ratificación, éste se tendrá por no celebrado y el árbitro continuará con el procedimiento a partir de donde fue suspendido.

Consecuentemente por lo anterior las partes desde este momento encomiendan al árbitro la amigable composición y el fallo en conciencia, en términos del artículo 839 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, el cual señala lo siguiente: Los árbitros decidirán, según las reglas del Derecho, a menos que en el compromiso o en la cláusula compromisoria se les encomendare la amigable composición o el fallo en conciencia.

DECIMAQUINTA. El laudo será notificado en forma personal a las partes, siendo aplicable lo preceptuado en la cláusula sexta.

DECIMASEXTA. Los honorarios del árbitro y del secretario serán razonables, teniendo en cuenta el monto en disputa, decretándose que en ningún caso rebasarán el equivalente al 30% del monto que componga la controversia.

Los honorarios deberán ser cubiertos en los plazos señalados y totalmente liquidados previamente a que se emita el laudo o se celebre el convenio.

DECIMASEPTIMA. El Comité de Arbitraje, como órgano administrativo del arbitraje, determinará de acuerdo con el monto de reclamación una cuota administrativa al presentarse la demanda, que no deberá superar al 10% de la cantidad en litigio. Esta cantidad será pagadera en ese momento.

Ya en los capítulos II y III dejé señalado lo que para efectos generales se debe de hacer, refiriéndome a los problemas que en general se dan en el Estado de México respecto del fenómeno de la mora en fraccionamientos y condominios.

Para efectos de hacer los planeamientos que traigan la solución a los problemas que acusa el presente caso, voy a mencionar las diferentes cuestiones que van conformando las soluciones, toda vez que las mencionadas dificultades se revisten de características diferentes, por lo que recaerán en cada uno de ellos soluciones distintas.

Es de hacerse hincapié en que el gran dilema es la falta de fondos para operar la Asociación y brindar los servicios que son generales e indispensables en el fraccionamiento y, si partimos con base en que quienes pueden dar solución a estas realidades son precisamente los asociados, encuadrémoslos en grupos:

**GRUPO UNO.** Asociados que pagan sus cuotas y que constituyen la actual Asamblea de Asociados.

Estas personas deberán ser convocadas por la mesa directiva para una junta extraordinaria, en la cual se proponga la modificación de estatutos en los términos sugeridos y, sobre todo en la aprobación del convenio de arbitraje, para efectos de dejar preparada para el futuro una forma real de poder obligar a los asociados al pago de sus cuotas de la manera oportuna en que se han comprometido, así como el tener un documento que de acuerdo a la ley se pueda homologar cuando sea necesario y, por lo tanto, contar con un instrumento auténticamente coactivo, que salvaguarde los intereses económicos para el debido funcionamiento de la asociación que es de todos. Por supuesto, mediante el correspondiente contrato de prestación de servicios.

**GRUPO DOS.** Propietarios de inmuebles dentro del fraccionamiento que no tienen interés en nada del fraccionamiento y, por lo tanto, tampoco en la Asociación. Dentro de este grupo hay dos subgrupos:

1. Personas, que por haber perdido el interés, tienen hasta veinte años de no haberse apersonado en el fraccionamiento y, cuyas propiedades hoy en día tienen un valor promedio de \$50,000.00, consideran que prefieren perderlos que seguir poniendo su dinero en una propiedad a la que le han perdido todo interés.
2. Hay otras personas en este mismo grupo cuya falta de interés radica en el hecho de que en su familia ya no existe el entusiasmo por disfrutar de la propiedad, ya que en muchos casos los hijos crecieron y sus intereses

andan por otros lados. Sin embargo, y sobre todo cuando se trata de fincas, no se manifiestan en el sentido de querer perder el bien sino más bien lo que sucede es que como ya no van, se desentienden cabalmente de su obligación de pago.

Propongo para ambos casos de los subgrupos mencionados, el que la Asociación tome posesión de las propiedades que se encuentran dentro de estos dos subgrupos. Lo anterior con base en el Artículo 781, segundo párrafo, del Código Civil para el Estado de México, que se refiere a lo siguiente:

*"Artículo 781. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.*

*"Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.*

*"Entiéndese por título la causa generadora de la posesión."*

Del acto anteriormente recomendado, se van a presentar muy probablemente alguna de las siguientes situaciones:

Quizás las personas del primer subgrupo nunca tengan reacción alguna, por lo que la Asociación después de 10 años podrá prescribir el terreno del que se trate. Inclusive habrá personas que estén dispuestas a actualizar la

hipótesis a la que se refiere el artículo 767 del Código Civil para el Estado de México, el cual dice:

*"Artículo 767. En caso de despojo, el que tiene la posesión originaria goza del derecho de pedir que sea restituido el que tenía la posesión derivada, y si éste no puede o no quiere recobrarla, el poseedor originario puede pedir que se le dé la posesión a él mismo."*

y reducir su plazo para la prescripción o bien conceder un contrato de donación que permita la inmediata propiedad del inmueble, ya que la Asociación podría comparecer como donatario. Aunque esto último es poco probable, ya que generaría impuestos (ISR), que en el caso de la prescripción no existen.

Algunas de las personas pertenecientes al segundo subgrupo más temprano que tarde van a reaccionar ante la medida de posesión que recomiendo, lo que permitiría un rápido y seguro contacto con estas personas, a las cuales se les podría hacer una serie de planteamientos para tratar de obtener el objetivo final que es el procurarles ingresos a la Asociación y evitar de esa manera su eventual desaparición:

La primera razón que se debe plantear a estas personas es la conveniencia de la medida de posesión por parte de la Asociación, evitando de esta manera el que las personas del P.R.D. lleven a cabo su amenaza de invasión.

El segundo punto a tratar será el de las necesidades de la Asociación, por tanto la urgencia de que se afilien, lo que obligará a instituir una política de

cobro tanto en lo que a los montos atrasados se refiere, así como a la forma de pago de dicho atraso.

El tercer punto a tratar en el supuesto de que cualquiera de los tres anteriores no sean aplicables al caso, sería el ofrecerles poner a la renta, o en su caso a la venta, el inmueble del que se tratara, siendo el mediador para estas operaciones la propia Asociación. Esta última, independientemente de los honorarios a cobrar por los servicios de promoción y consecución de la renta o venta, cobrarse, a través del respectivo contrato de prestación de servicios profesionales, los atrasos que existieran de manera directa, así como también afiliar desde un principio al nuevo comprador e inclusive, en caso de arrendamiento, la obligación de los pagos a la Asociación y la afiliación mientras dure el contrato por parte y como responsable de estos pagos al arrendatario, ya con los puntos en vigencia que se han sugerido se incluyan en los nuevos estatutos.

Por último, si no aparece responsable alguno del bien del que se trate, el enderezar en su momento, y por parte de la Asociación, el juicio de prescripción correspondiente.

## CONCLUSIONES

Son diez las conclusiones que arroja esta investigación:

PRIMERA. Se confirmó la presencia del fenómeno de la mora en el pago del mantenimiento en fraccionamientos y condominios en el Estado de México, presentándose en algunos casos con acumulación de problemas, que el tiempo y la falta de conocimiento para un manejo social y legal adecuado ha creado en no pocas ocasiones enfrentamientos entre vecinos.

SEGUNDA. Cuando el sujeto a investigar es un grupo social, como es el caso de propietarios de inmuebles, ya sea bajo el régimen de propiedad en condominio o dentro de un fraccionamiento en donde se ejerza la propiedad de manera individual, la presencia de la Sociología y de manera puntual la Sociología Jurídica es indispensable para poder incluir auténticas soluciones.

TERCERA. El Estado de México requiere que con urgencia se legisle, para que mediante una ley, y ya no un carente reglamento como es hoy en día, se aborde el tema de la propiedad bajo el régimen en condominio, en donde indispensablemente se le dedique un capítulo a la prevención, tratamiento y aplicación de soluciones al problema de la mora en el pago del mantenimiento.

CUARTA. La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México acusa carencias con relación al problema central de esta investigación. De ahí la urgente necesidad de su reforma, mediante la cual por lo menos se incluya un capítulo que se dedique por completo al aglutinamiento de un conjunto de normas que contengan de alguna manera las aportaciones que he dejado asentadas en el cuerpo de este trabajo.

QUINTA. Existen instituciones nominadas por nuestro Código Sustantivo, como la Posesión y el Usucapón, que pueden ser muy útiles para la solución del problema de la mora en fraccionamientos con mucho tiempo de haberse terminado de vender y en donde existen diversos intereses en los propietarios que comúnmente no son afines, como ejemplo, cuando algunos de ellos han perdido todo interés en dichas propiedades versus los residentes permanentes.

SEXTA. La flexibilidad que nos ofrece el juicio arbitral y la real posibilidad de que se convierta en parte de la cultura en la administración de propiedades bajo el régimen condominial y en fraccionamientos me alentó a incluirlo como parte sustancial de las soluciones en ambos casos. Surtió muy buen impacto entre los investigados el saber que con la asesoría de un abogado ellos mismos podrían estructurar términos y condiciones del juicio.

SÉPTIMA. La investigación de campo fue la que permitió la conformación del caso concreto, el cual no nada más exigió la absorción del ochenta y seis por ciento del trabajo en el gabinete, sino que también exigió una acción empírica ardua que asegura la posibilidad práctica y aplicable de los resultados en las propuestas.

OCTAVA. Las proposiciones planteadas a lo largo de la investigación siempre fueron pensadas en el sentido de que tuvieran la posibilidad de la amigable composición. Y solamente en casos manifiestos de expresa o tácita actitud antisocial llegar a la instancia coercitiva, ya que en todo momento se tomó en cuenta el carácter de vecinos que tienen los involucrados.

NOVENA. Al ser urgente la intervención del Poder Legislativo del Estado para la creación de lo ya comentado, igualmente necesario es que los señores legisladores se conduzcan con base en resultados de estudios e investigaciones que se desprendan de una apreciación eminentemente sociológica, ya que, de no ser así, se corre el riesgo de promulgar letra muerta.

DÉCIMA. El presente trabajo siempre aspiró a cumplir dos propósitos: el que fuera digno del esfuerzo hecho por mis maestros al enseñarme, cumpliendo así con el requisito necesario para optar por el título de licenciado en derecho; y el que sea de utilidad por lo menos a los colonos del Fraccionamiento Granjas Huertas las Delicias, en el Municipio de Atlautla, Estado de México.

## ANEXO 1

### ESTATUTOS

#### CLÁUSULAS

##### *DENOMINACIÓN, DURACIÓN, DOMICILIO, OBJETO*

*PRIMERA. La denominación de asociación será "ASOCIACIÓN DE COLONOS DEL FRACCIONAMIENTO GRANJAS HUERTAS LAS DELICIAS", que irá seguida de las palabras "ASOCIACION CIVIL", o de sus abreviaturas "A. C.".*

*SEGUNDA. La duración de la Asociación será INDEFINIDA.*

*TERCERA. El domicilio de la Asociación estará en el FRACCIONAMIENTO LAS DELICIAS, MUNICIPIO DE ATLAUTLA, ESTADO DE MÉXICO, sin perjuicio de poder establecer sucursales, agencias u oficinas o señalar domicilios convencionales en cualquier parte del país o en el extranjero.*

*CUARTA. El objeto de la asociación es el siguiente: AGRUPAR A LOS PROPIETARIOS Y ARRENDADORES DE TERRENOS E INMUEBLES UBICADOS EN EL FRACCIONAMIENTO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS SIGUIENTES OBJETIVOS:*

ADMINISTRAR LOS SERVICIOS MUNICIPALES, REPRESENTAR A LOS ASOCIADOS ANTE AUTORIDADES, FOMENTAR E IMPULSAR INICIATIVAS, PROYECTOS DE MEJORAMIENTO Y LA CELEBRACION DE TODO ACTO, CONTRATO O CONVENIO QUE SEA NECESARIO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS FINES DE LA ASOCIACIÓN.

QUINTA. Los socios convienen en que: "Todo extranjero que, en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior adquiriera un interés o participación social en la asociación, se considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de una y otra, y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su gobierno bajo la pena, en caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana."

SEXTA. El patrimonio de la asociación queda afecto estrictamente a los fines de la propia Asociación, por lo que ningún asociado o persona extraña a la asociación podrá pretender derecho alguno sobre dichos bienes.

La Asociación destinará sus activos exclusivamente a los fines propios de su objeto social, no pudiendo otorgar beneficio sobre el remanente distribuible a persona física alguna o a sus integrantes personas físicas o morales, salvo que se trate, en este último caso, de alguna de las personas a que se refiere el Artículo 70 B de la Ley del Impuesto sobre

*la Renta o se trate de la remuneración de servicios efectivamente recibidos, siendo de carácter irrevocable.*

*En caso de disolución de la Asociación se estará a lo dispuesto por el capítulo respectivo.*

## **CAPÍTULO SEGUNDO. DE LOS ASOCIADOS.**

**SÉPTIMA.** *Los asociados podrán ser de dos clases, ACTIVOS Y HONORARIOS.*

**OCTAVA.** *Para ser socio activo se requiere ser mexicano por nacimiento o por naturalización, estar domiciliado en la República Mexicana y ser admitido conforme a lo dispuesto por el artículo doce.*

**NOVENA.** *Serán Asociados Honorarios los que sean designados en tal carácter por la Asamblea General, debiéndose tratar de personas de una alta calidad moral. Esta designación podrá ser temporal o definitiva.*

*Los Asociados Honorarios gozarán de los mismos derechos que los activos con excepción del voto.*

**DÉCIMA.** *Son derechos de los Asociados:*

- a. Participar en las actividades de la asociación.*
- b. Asistir a las Asambleas generales con voz y voto.*

- c. *En general, opinar y decidir sobre la forma en que deben realizarse todos y cada uno de los objetos de la Asociación.*
- d. *Vigilar que las cuotas y aportaciones para la Asociación sean destinadas a la realización de los objetos sociales.*

**DÉCIMO PRIMERA.** *Son deberes de los Asociados:*

- f. *Coadyuvar con la Asociación a fin de lograr la realización de los objetos sociales.*
- g. *Cubrir las cuotas y aportaciones en la forma y cuantía que la Asamblea General determine.*
- h. *Desempeñar los cargos y las comisiones que les encomiende el poder supremo de la Asociación.*
- i. *Asistir a las Asambleas que los estatutos prevean o, en su defecto, a las que convoque el consejo directivo.*

**DECIMASEGUNDA.** *Las personas que reúnan los requisitos en los artículos ocho y nueve de los Estatutos y deseen ingresar a la Asociación deberán presentar su correspondiente solicitud ante el Consejo Directivo, atendiendo a la solicitud presentada la comunicará a la Asamblea General más próxima y por mayoría de votos la aceptará o rechazará en forma definitiva.*

**DECIMATERCERA.** *Los asociados podrán separarse voluntariamente de la asociación, previo aviso escrito al Consejo Directivo dado con dos meses de anticipación. En el caso de separación voluntaria el Asociado perderá todo derecho al haber social.*

*DECIMACUARTA. Los asociados que contravengan cualquier disposición de los Estatutos serán excluidos de la Asociación, mediante acuerdo tomado por la Asamblea General.*

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **DE LAS ASAMBLEAS DE LOS ASOCIADOS**

*DECIMAQUINTA. El poder supremo de la asociación reside en la Asamblea General.*

*DECIMASEXTA. La Asamblea se reunirá en sesión ordinaria cuando fuere convocado por el Consejo Directivo, debiendo celebrar por lo menos dos sesiones al año, una en los primeros tres meses del año y otra en el segundo semestre del año, en la fecha que el Consejo Directivo determine.*

*Celebrará sesiones extraordinarias cuando sean convocados para algunos de los objetos que le competen.*

*DECIMASEPTIMA. Las convocatorias para las Asambleas serán únicas y se harán a través de correo, con toda anticipación, al lugar indicado por cada uno de los Asociados.*

*DECIMAOCTAVA. Las Asambleas serán Ordinarias o Extraordinarias; se considerarán legalmente instaladas, cualquiera que sea el número de Asociados que asista. Esta*

circunstancia deberá hacerse constar en la convocatoria correspondiente.

**DECIMANOVENA.** Para la validez de las resoluciones que se tomen en las Asambleas se requerirá: mayoría de votos de los asistentes si se tratara de Asamblea Ordinaria; y el sesenta por ciento de votos de los asistentes si la Asamblea fuera Extraordinaria.

**VIGÉSIMA.-** La Asamblea Ordinaria se ocupará de los siguientes asuntos:

- I. Conocer el informe del Consejo Directivo sobre las actividades desarrolladas.
- II. Del nombramiento de los miembros del Consejo Directivo y las cuentas de la Tesorería correspondiente.
- III. Del informe anual que rinde el Consejo Directivo y las cuentas de la tesorería correspondiente.
- IV. De cualquier punto contemplado en el Orden del Día, siempre y cuando no competa a la Asamblea Extraordinaria.

**VIGESIMAPRIMERA.** La Asamblea Extraordinaria se ocupará de los siguientes puntos:

- I. Reformas a los Estatutos de la Asociación.
- II. Fusión con otra u otras asociaciones.
- III. Disolución de la Asociación.

- IV. *Del nombramiento, en su caso, de los liquidadores de la Asociación.*
- V. *Resolver sobre la aplicación de los bienes conforme al Artículo TRIGESIMOTERCERO de estos estatutos.*

*VIGESIMASEGUNDA. Los Asociados sólo podrán concurrir a las Asambleas personalmente, no pudiendo ser representados en forma alguna, y sólo gozarán de un voto.*

*VIGESIMATERCERA. Los Asociados no podrán votar en los casos previstos por el artículo dos mil seiscientos setenta y nueve del Código Civil vigente en el Distrito Federal.*

#### *CAPITULO CUARTO. DE LAS ELECCIONES.*

*VIGESIMACUARTA. Cada dos años se elegirá a los miembros del Consejo Directivo.. Esta elección se hará en la última Asamblea Ordinaria de Asociados del ejercicio que corresponda.*

*VIGESIMAQUINTA. Para elegir al Consejo Directivo se observará el siguiente procedimiento:*

- d. El Consejo Directivo pedirá a los Asociados que nombren la Comisión de Elecciones, misma que quedará constituida por cinco Asociados que reúnan mayor número de votos.*
- e. La Comisión de Elecciones, una vez formada, procederá a formar ternas para los distintos cargos del Consejo*

*Directivo. Dichas ternas se formarán de los Asociados activos que obtengan mayor número de votos.*

- f. Integradas las ternas, se someterán a votación directa a la Asamblea y se determinarán los nombres de los Asociados, así como el cargo que habrán de desempeñar dentro del Comité Directivo.*

*VIGESIMASEXTA. El Comité Directivo elegido tomará posesión en la fecha de la celebración de la Asamblea General más próxima a aquella en que se hizo la elección.*

#### *CAPITULO QUINTO. DEL CONSEJO DIRECTIVO.*

*VIGESIMASEPTIMA. El Consejo Directivo se compondrá de un Presidente, un Vice-Presidente, un Secretario, un Tesorero. El Presidente del Consejo lo será también de la Asociación y tendrá a su cargo el cumplimiento de las resoluciones del Consejo y de la Asamblea, así como el despacho de los asuntos normales de la Asociación, representando a ésta con poderes generales de Administración, pleitos y cobranzas otorgados sin limitación alguna, con inclusión de todas aquellas facultades que requieran Cláusula Especial, pudiendo otorgar poderes generales y especiales y revocarlos.*

*VIGESIMAOCTAVA. Para ser miembro del Consejo se requiere:*

- a. Profesionistas de alta calidad moral y social.*

b. *Trabajo distinguido por su empeño y dedicación en beneficio para con la Asociación.*

*VIGESIMANOVENA. El Consejo Directivo tendrá a su cargo la representación, la Dirección General y la Administración de la Asociación, debiendo realizar cuantos actos fueren necesarios para la realización de los objetos sociales.*

*TRIGÉSIMA. El Consejo Directivo se reunirá en Sesión Ordinaria por lo menos una vez al mes, y Sesión Extraordinaria cuando lo convoque su Presidente. Para que haga quórum, se requerirá la presencia de la cuarta parte de sus miembros. Las resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los asistentes, computándose un voto por cada consejero. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad. De cada Sesión se levantará el Acta respectiva, y será firmada por quienes hayan actuado como Presidente y Secretario.*

#### *CAPÍTULO SEXTO. DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.*

*TRIGESIMAPRIMERA. La Asociación se disolverá por cualquiera de las causas que enumera el Artículo dos mil seiscientos ochenta y cinco del Código Civil vigente en el Distrito Federal.*

*TRIGESIMASEGUNDA. Para decretar la disolución de la Asociación se requerirá la presencia del número de*

*asociados y el voto que menciona el Artículo decimonoveno de estos Estatutos.*

*TRIGESIMATERCERA. En caso de disolución los bienes de la asociación se aplicarán conforme a lo siguiente:*

*Al momento de la liquidación y con motivo de la misma se destinará la totalidad del patrimonio a las entidades autorizadas para recibir donativos en los términos de los incisos A) y B) de la fracción I del Artículo 24 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, siendo esto de carácter irrevocable.*

#### **TRANSITORIO**

*Estos estatutos entrarán en vigor el día de la firma de la Escritura Pública relativa a la Constitución de la Asociación.*

## BIBLIOGRAFÍA

- BIALOSTOSKY, Sara, *Panorama del Derecho Romano*. 3ª. Edición. Universidad Nacional Autónoma de México. México, 1990. 267 pp.
- BRISEÑO SIERRA, Humberto, *El arbitraje en el derecho privado: Situación internacional*. México. U.N.A.M., 1963. 423 pp.
- CORREOS, Oscar, *Introducción a la sociología jurídica*. Oscar Correos. (Oaxaca): Universidad Autónoma Benito Juárez de Oaxaca. México: Coyoacán 1994. 304 pp.
- DAVID, Pedro R., *Sociología Jurídica: Perspectivas fundamentales, conflictos y dilemas de sociedades, personas y derechos en la época actual*. Pedro. R. David. Buenos Aires: Astrea de Alfredo y Ricardo de Palma, 1980. 288 pp. Tema: Jurisprudencia Sociológica.
- DÍAZ, Elías, *Sociología y Filosofía del Derecho*. Madrid: Taurus, 1980. 439 pp.
- HERNÁNDEZ GIL, Antonio, *La posesión como institución jurídica y social*. Madrid: España-Calpe, 1987. 870 pp.
- HIGHTON, Elena I., *Dominio y usucapión*. Buenos Aires: Hammurabi 1983.
- HOFFMAN ELIZALDE, Roberto, *Sociología del Derecho*. México. Textos Universitarios, 1975. 168 pp.

IHERING, Rudolf Von, *La posesión*. Traducción de Adolfo Posada. 2ª. Edición, Madrid: Reus, 1926. 646 pp.

MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario, *Instituciones de Derecho Civil*. Tomo I. 1ª. Edición. Editorial Porrúa. México 1987. 253 pp.

OVALLE FABELA, José, *Derecho procesal civil*. 7ª. Edición. Harla, México. 400 pp.

PAGANONI O'DONOHUE, Francisco Raúl, *El arbitraje en México*. O.G.S. Editores. Puebla, 1977. 161 pp.

PUIG BRUTAN, José, *Caducidad, prescripción extintiva y usucapión*. Barcelona: Bosch, 1988. 222 pp.

RECASENS SICHES, Luis, *Tratado General de Sociología*. 3ª. Edición. México: Porrúa, 1960. 670 pp.

#### DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS:

DE PINA, Rafael. *Diccionario de Derecho*. México: Porrúa 1965. 329 pp.

PALLARES, Eduardo. *Diccionario de Derecho Procesal Civil*. 23ª. Edición. Editorial Porrúa. México 1997.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO. Instituto de Investigaciones Jurídicas. *Diccionario Jurídico Mexicano*. 10ª. Edición. México. Editorial Porrúa 1997. 3272 pp.

LEGISLACIÓN:

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO. Barbera Editores. México 1999.  
310 pp.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS,  
*Mexicano: ésta es tu Constitución*, 17ª. Edición. México, Porrúa, Miguel  
Angel, 1997. 435 pp.

GACETA DEL GOBIERNO, Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del  
Estado de México, Tomo CLV, No. 40, Toluca de Lerdo, Méx., lunes 1º de  
marzo de 1993.

OTRAS FUENTES:

COMPACT DISK. Visión Jurídica Profesional. Copyright 1998. Casa Zepol.  
México.