



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

“ DERECHO FUNCION SOCIAL “

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADA EN DERECHO

P R E S E N T A :

YADIRA ELIZABETH MEDINA ALCÁNTARA

ASESOR: DR. ERNESTO GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ



**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

CIUDAD UNIVERSITARIA



2004



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

OFICIO INTERNO SEMCIV/2/08/04/46

ASUNTO: Aprobación de Tesis

SR. ING. LEOPOLDO SILVA GUTIERREZ,
DIRECTOR GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN
ESCOLAR DE LA U.N.A.M.
P R E S E N T E .

La alumna YADIRA ELIZABETH MEDINA ALCÁNTARA, elaboró en este Seminario bajo la asesoría y responsabilidad del Lic. Ernesto Gutiérrez y González, la tesis denominada "DERECHO FUNCIÓN SOCIAL" y que consta de 192 fojas útiles.

La tesis de referencia, en mi opinión, satisface los requisitos reglamentarios respectivos, por lo que con apoyo en la fracción VIII del artículo 10 del Reglamento para el funcionamiento de los Seminarios de esta Facultad de Derecho, se otorga la aprobación correspondiente y se autoriza su presentación al jurado recepcional en los términos del Reglamento de Exámenes Profesionales de esta Universidad.

La interesada 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 esta Facultad.

Reciba un cordial saludo.

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
Cd. Universitaria, D.F. 2 de Agosto de 2004.

LIC. LUIS GUSTAVO ARRATÍBEL SALAS
Director del Seminario

LGAS'egr.

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la
UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el
contenido de mi trabajo recepcional.
NOMBRE: Yadira Elizabeth
Medina Alcántara
FECHA: 15-OCT-04
FIRMA: [Firma]

SR. DR. IVAN LAGUNES PEREZ.
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE DERECHO CIVIL.
FACULTAD DE DERECHO DE LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO.
CIUDAD UNIVERSITARIA.
COYOACAN, D.F.

Estimado señor Doctor:

Acompaño a ésta, el trabajo de tesis profesional que elaboró la Alumna YADIRA ELIZABETH MEDINA ALCANTARA, con el nombre de "Derecho función Social."

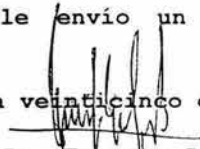
Tuvo Ud. a bien autorizarme para dirigir este trabajo con el que la autora, pretende alcanzar el Título de Licenciada en Derecho.

Quizá ha tardado un poco más del tiempo que debe dedicarse a un trabajo recepcional, pero en buena parte ha obedecido ello a razones de su trabajo, y algo también al problema de mi tiempo, que no podía dedicárselo siempre en el volumen que ella requería.

El trabajo considero que está bien elaborado y cumple con los requisitos que exige el Reglamento de la materia, y los que también exige Usted, por lo cual se la hago llegar, a efecto de que tenga a bien revisarla si lo desea, y en su caso, darle la autorización respectiva para que proceda a imprimirla y hacer los demás trámites para su examen profesional.

Como siempre, le envío un cordial saludo, mi amistad y respeto.

Coyoacan, D.F. a veinticinco de mayo de dos mil cuatro.


Dr. Ernesto Gutierrez y Gonzalez.

AGRADECIMIENTOS

A LA FUERZA SUPERIOR.

POR CONSTITUIR EL PRINCIPIO Y FINAL DE LO QUE SOY Y SERÉ.

A MI PADRE.

POR APOYARME, Y ENSEÑARME QUE AL ACEPTAR Y DESARROLLAR MIS VIRTUDES PODRÉ ALCANZAR EL ÉXITO.

A MI MADRE.

POR SER LA GUÍA ESPIRITUAL DE MI VIDA.

A MI HERMANO.

PORQUE MÁS ALLÁ DE LA PRONTITUD MATERIAL, EL VÍNCULO ENTRE NOSOTROS CADA DÍA ES MÁS FUERTE.

A MI SOBRINO.

POR SER ESA LUZ QUE ILUMINA MI EXISTENCIA.

AL MAGISTRADO ARMANDO CORTÉS GALVÁN.

POR LA CONFIANZA, Y POR SER EJEMPLO Y MAESTRO DENTRO DE MI VIDA PERSONAL Y PROFESIONAL.

A MI ASESOR.

POR INSTRUIRME EN QUE EL ESFUERZO Y LA DEDICACIÓN PERMITEN UN MEJOR DESARROLLO ACADÉMICO.

A TODAS LAS PERSONAS QUE EN ALGÚN INSTANTE HAN CONSTITUIDO UNA RAZÓN DE VIDA DENTRO DE MI EXISTENCIA.

INTRODUCCIÓN

Algunas de las instituciones que conforman el sistema jurídico, son producto social, que están puestas hacia una función social. Una de estas estructuras sociales es la propiedad, la cual se considera como la base del sistema económico, político y cultural de cualquier Nación.

Ahora bien, en virtud de que la propiedad juega un papel tan importante dentro de los conglomerados sociales, es de vital trascendencia estudiar su contenido social, por lo que en el presente estudio analizaré la función social de esta figura jurídica.

Me importa precisar que la finalidad de este trabajo, estriba en establecer nuevos lineamientos sobre la función social de la propiedad; pues, debido al contenido y postulados que la conforman, su estudio no debe iniciar desde su concepción meramente teórica, como recipiente de ideales sociales, sino que es menester encontrar la aplicación fáctica de sus postulados.

El estudio de la función social de la propiedad debe partir del análisis sistemático de sus fundamentos filosóficos, sociológicos y jurídicos, estableciendo los factores que intervinieron en su concepción tanto privada como social, para así verificar si se trata o no de un Derecho natural.

Para alcanzar esa finalidad, este trabajo consta de cinco capítulos; en el primero abordo el análisis de los conceptos fundamentales que uso en el presente estudio, tales como "propiedad", "función social", "modalidades" y "limitaciones".

Analizo tanto la naturaleza filosófica como jurídica de la propiedad y de la función social, para poder determinar si ambas forman parte o no del Derecho natural.

En el capítulo segundo, establezco los antecedentes, en las épocas colonial, independiente y contemporánea, todas ellas de México, de la función social y de las limitaciones al derecho de propiedad.

En el capítulo tercero analizo las limitaciones impuestas al derecho de propiedad en los Códigos Civiles para el Distrito Federal y Federal de dos mil. Ordenamientos jurídicos cuyas reglas, sobre este tópico, son idénticas; las que además, se dividen en dos grandes rubros, a saber, a favor de los particulares y a favor de la sociedad.

En otro sentido, en el capítulo cuarto estudio, en términos de la concepción civilista, las modalidades impuestas al derecho de propiedad, tales como la que sujeta a un plazo o a una condición.

Finalmente, en el capítulo quinto analizo la función social de la propiedad en el marco jurídico actual, esto es, dentro de diversos ordenamientos que la contemplan y prevén.

Con el presente trabajo, busco también acreditar la necesidad de la vigencia de la función social de la propiedad dentro del marco jurídico, que incide en la instauración de una acción real que derive de la función social de la propiedad y que constituya un medio coercitivo para obligar a los propietarios de los bienes, principalmente inmuebles, a usarlos conforme a su naturaleza y destino, y así lograr la aplicación real de los principios teóricos de la función social.

Para alcanzar esas metas, desarrollo el siguiente capitulado.

CAPITULADO

INTRODUCCIÓN..... 3

CAPÍTULO PRIMERO: "CONCEPTOS FUNDAMENTALES"

I. Propiedad	8
A. Naturaleza Filosófica.....	9
a) Iusnaturalismo.....	10
b) Iuspositivismo.....	16
c) Materialismo Dialéctico.....	19
B. Naturaleza Jurídica.....	25
a) La ocupación.....	27
b) Características.....	29

CAPÍTULO SEGUNDO: "TEORÍAS SOBRE LA FUNCIÓN SOCIAL"

I. Definición.....	35
A. Función.....	35
B. Social.....	37
C. Sociedad.....	39
D. Teleología.....	41
E. Naturaleza filosófica.....	41
a) Tesis de Augusto Comte.....	43
b) Naturaleza jurídica.....	45
c) Tesis de León Duguit.....	46
d) Justicia social.....	48
e) Bien común.....	52
f) Deber jurídico.....	56
g) Derecho social y socialista.....	58

CAPÍTULO TERCERO: "LIMITACIÓN Y MODALIDAD"

I. Definiciones.....	61
A. Tipos.....	63
B. Diferencias entre limitación y modalidad.....	63

CAPÍTULO CUARTO: "ANÁLISIS HISTÓRICO SOBRE LA FUNCIÓN SOCIAL Y LAS LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD EN MÉXICO"

I. Época colonial.....	66
A. Leyes de Indias.....	66
II. Época independiente.....	70
A. Ley de Nacionalización de Bienes en Manos Muertas.....	71
B. Programa del Partido Liberal Mexicano.....	75
C. Plan de San Luis.....	79
D. Plan de Ayala.....	81
E. Artículo 27 Constitucional.....	82

III. Época contemporánea.....	90
A. Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870.....	91
B. Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1884.....	91
C. Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1928.....	92
D. Código Civil del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala de 1976.	92
E. Código Civil del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo de 1980.....	95
F. Código Civil del Estado Libre y Soberano de Aguascalientes de 1985.....	98

CAPÍTULO QUINTO: "LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD ESTABLECIDAS EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y EN EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL DE DOS MIL."

I. Las limitaciones al Derecho de la propiedad.....	102
A. Limitaciones a favor de los particulares.....	106
a) Limitación al Derecho de construir.....	106
b) Otra limitación al Derecho de construir.....	111
c) Limitación al Derecho de plantar.....	113
d) Limitación al Derecho de tomar luces.....	117
e) Limitación al Derecho de visitas.....	118
f) Limitación al Derecho de construir.....	119
g) Limitación al Derecho de disponer de agua.....	119
h) Las obligaciones <i>propter rem</i>	120
B. Limitaciones a favor de la sociedad.....	127
a) Limitación al Derecho de enajenar.....	127
b) Limitación de no hacer. Uso abusivo del derecho real.....	128
c) Limitación al Derecho de construir en detrimento del Estado	129
d) Servidumbres públicas.....	130
II. Limitación en los derechos de crédito. Uso abusivo de los derechos de crédito.....	131
III. Acción real de función social de los sujetos a propiedad.....	132

CAPÍTULO SEXTO: "MODALIDADES AL DERECHO DE PROPIEDAD ESTABLECIDAS EN EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL Y EN EL DEL DISTRITO FEDERAL DEL AÑO DOS MIL"

I. Propiedad sujeta a condición.....	138
II. Propiedad sujeta a plazo.....	138

CAPÍTULO SÉPTIMO: "LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD EN EL MARCO JURÍDICO ACTUAL"

I. Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.....	149
II. Ley de Obras Públicas para el Distrito Federal.....	151
III. Ley Federal de Vivienda.....	152
IV. Ley General de Asentamientos Humanos.....	154
V. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.....	156
VI. Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.....	160
CONCLUSIONES.....	171
BIBLIOGRAFÍA.....	174

CAPÍTULO PRIMERO

“CONCEPTOS FUNDAMENTALES”

I. Propiedad

Los seres humanos, para poder desarrollarse tanto física como psicológicamente, al igual que los demás animales, deben encontrar los elementos que sacien primero sus necesidades individuales y luego las colectivas que su naturaleza humana y social les exige. Algunos de esos satisfactores se encuentran en la naturaleza, pero existen otros que sólo mediante el trabajo son producidos. Es por esta razón que, debido a la complejidad de los requerimientos, tanto individuales como sociales, aquéllos han utilizado a la propiedad como el medio para garantizar la adquisición de los objetos necesarios para su desarrollo.

La evolución humana debiera presuponer la subsistencia pacífica de hombres y mujeres dentro de una sociedad, pero como ello no es así, es necesario establecer un conjunto de normas que contengan las reglas mínimas de convivencia y cooperación social, incluyendo, entre ellas, las que señalen los principios que determinen el uso, disfrute y disposición de los derechos sociales e individuales.

Dentro del sistema normativo mexicano, la mayoría de las figuras jurídicas deben ser consideradas como sociales, por la tendencia del Estado mexicano. De esta manera, la propiedad es una estructura social que, previo al establecimiento de sus principios rectores, habría de convertirse en una institución jurídica que adquiriría características, dependiendo del lugar y momento histórico en el que se le conciba.

La propiedad es el derecho real por excelencia y ha sido objeto de una serie de doctrinas que, de manera positiva o negativa, han influido en su concepción social. **(1)** Algunas de estas teorías la conciben como un derecho intrínseco a la naturaleza humana, u otorgado por una divinidad (Derecho natural); mientras que otras pregonan que tiene su origen en la norma jurídica (Derecho positivo). Sin embargo, a pesar de las diferentes concepciones que a este respecto se tengan, no cabe duda que la propiedad se erige como uno de los pilares de cualquier sociedad; en forma independiente del momento histórico en el que se desarrolle.

Para captar el origen de la propiedad, es necesario analizar su naturaleza filosófica, y para alcanzar ese objetivo, primero la estudiaré desde el punto de vista del iusnaturalismo; posteriormente del iuspositivismo, hasta llegar a su análisis según los postulados del materialismo dialéctico.

A. Naturaleza filosófica

La naturaleza filosófica de una cosa se forma con todos aquellos elementos y características que hacen que sea lo que es y no algo diferente. La reglamentación de las prerrogativas del derecho de propiedad varía según el momento histórico de que se trate. El problema que se presenta a este respecto, es determinar cuáles son los "datos" que dan origen al derecho de propiedad.

(1) En este caso, debe entenderse a la propiedad como un todo integrado por ideas políticas, culturales y económicas, determinadas a partir los requerimientos sociales vigentes en un tiempo y lugar específicos.

Dentro de la corriente del iusnaturalismo, las características del derecho de propiedad son las que se concentran a la apreciación de ella como un derecho natural, derivado de la naturaleza racional del ser humano; por el contrario, el iuspositivismo plantea la hipótesis de que el derecho de propiedad existe desde el momento en el que las características de ésta se plasman en la norma jurídica.

Pero los razonamientos que se derivan del estudio filosófico de la propiedad, no se limitan a lo antes dicho, pues cada una de las corrientes del pensamiento humano ha instituido los elementos que, a su parecer, son los que dan origen y vida a la propiedad.

a) Iusnaturalismo

Existen diversas teorías que explican el fundamento u origen de los principios que forman el Derecho natural. Unas señalan que esta fuente se encuentra, indistintamente, o en la naturaleza, o en el instinto del ser humano, o en la razón humana, o en la voluntad de del dios que se venera; sin embargo, puede conceptualizarse como la participación racional de la comunidad humana en el Universo, la que es la fuente de la que emanan todos los postulados que integran el Derecho, de manera que lo convierten en una disciplina indispensable de las relaciones humanas.

Los principios que constituyen el Derecho natural no dan origen a un Código ideal, **(2)** ni tampoco son supremos, universales, evidentes, únicos e iguales para todo tipo de población; muy por el contrario, son mutables, ya que son criterios rectores de la vida social, cuyo objetivo primigenio es la coexistencia pacífica de hombres y mujeres.

(2) Ver. Preciado Hernández, Rafael. *Lecciones de filosofía del Derecho*, México, Ed. UNAM, Facultad de derecho, 1986, p. 156.

Esas ideas tienen su origen en cada sociedad, atendiendo directamente a las necesidades propias de cada pueblo, las cuales serán acordes al momento y lugar en el que ese grupo de seres humanos se desarrolle. **(3)** Este es el motivo fundamental por lo que el Derecho natural no es universal ni mucho menos inmutable, ya que si la sociedad es dinámica y el Derecho un producto social, es evidente que éste debe ser dinámico. Además, si se toma en cuenta el objeto del mismo, que no es otra cosa que regular la conducta externa de los seres humanos en sociedad, se llega a la conclusión que éstas cambiarán de acuerdo a las necesidades que aquéllos tengan. Lo que sí es innegable es que existen concordancias entre dichas apetencias humanas, las cuales tendrán diferentes matices de acuerdo al momento histórico en el que se desarrollen, tal y como acontece con la propiedad.

Cuando un ser humano se reúne en sociedad lo hace con el objeto de vivir pacíficamente, lo que alcanzará a través de un orden jurídico que le garantice la satisfacción de sus necesidades, pero como éstas son diferentes para todos los individuos, sobretodo cuando viven en la urbe o en el campo, se pretenderá saciar la mayor cantidad de ellas, sin olvidar que tienen una prelación las que son comunes a la mayoría de los individuos.

En este sentido, la naturaleza racional del ser humano está constituida por el libre albedrío y por el instinto racional (animal); este último se clasifica en tres tipos, a saber:

- a) De conservación, que tiene como fin la sobrevivencia de la especie humana dentro del devenir histórico, así como encontrar los mecanismos culturales y científicos que hagan posible su progreso,

(3) De acuerdo con los defensores del positivismo jurídico, sólo existe el Derecho que efectivamente se cumple en una determinada sociedad y en una cierta época. Desde este punto de vista el Derecho intrínsecamente válido es aquel que cumple con esta premisa; por lo que el derecho justo es el que responde a las necesidades reales de los integrantes de la sociedad, independientemente de que sea considerado como un Derecho formalmente válido. García Maynez, Eduardo. *Introducción al estudio del derecho*, 38ª ed., México, Ed. Porrúa, 1986, p.40.

- b) De preservación, con el que pretende allegarse de todos los objetos necesarios para vivir, garantizando la reproducción de la raza humana, y
- c) De protección, que surge cuando los hombres y mujeres se reúnen en sociedad con el objeto de crear o encontrar los medios necesarios para su protección psíquica y física, a través de la ayuda y respeto mutuos.

El ser humano tiene necesidades individuales y colectivas, las cuales satisface tomando ciertos objetos del mundo que lo rodea; es decir, como producto de su instinto natural se los apropia, ya que observa en ellos las cualidades necesarias para saciar sus apetitos naturales. Como consecuencia inmediata de esta acción, excluye del dominio de la cosa, a todos aquellos individuos que no la aprehendieron anticipadamente. Esta serie de sucesos naturales es lo que da origen a la propiedad, ya que sólo así llega a determinarse lo que corresponde a cada persona.

Una falacia sería aseverar que todos los seres humanos tienen las mismas querencias o apetencias, ya que cada una de ellas responde a diferentes proyectos de vida; pero lo que sí puedo afirmar, es que existen algunas que son comunes a todos ellos. Dentro de la doctrina, se ha tratado de establecer cuáles son estas necesidades comunes a todos los individuos, pero la respuesta no ha sido encontrada en forma absoluta. Desde mi punto de vista, creo que para obtener dicha contestación hay que buscar dentro de la naturaleza humana.

El ser humano debe cumplir con el ciclo vital (nace, crece, se desarrolla, se reproduce y muere), y para saciar todas las necesidades que surgen con motivo de esas etapas naturales, requiere de satisfactores específicos; pero en vista de que aquéllos, y como resultado sus necesidades, crecen geométricamente, mientras que los satisfactores lo hacen aritméticamente, no es posible cubrir todos los requerimientos de aquéllos. Como consecuencia de este suceso, el ser

humano tuvo que establecer normas que garantizaran su convivencia pacífica en sociedad, tratando de que fueran acordes a sus exigencias ontológicas.

Desde esta óptica, el Derecho natural es:

"...El orden fundamental del mundo jurídico humano, el comienzo de la relación social –un comienzo del que derivan obligaciones..."

(4)

De ahí que sus normas no posean coercibilidad, o dicho en otras palabras, la fuerza obligatoria del Derecho. Cuando los principios que forman el Derecho natural son plasmados por el legislador en un cuerpo normativo, se está en presencia del llamado Derecho positivo.

Sin embargo, autores como Platón, Santo Tomás, Vitoria y Grocio, entre otros, establecieron que el Derecho natural es un modelo moral del Derecho positivo. **(5)** El Diccionario de la Real Academia Española, define a la moral, desde un punto de vista individual, como aquello:

"Perteneiente o relativo a las acciones o caracteres de las personas, desde el punto de vista de la bondad o malicia. 2. Que no pertenece al campo de los sentidos, por ser de la apreciación del entendimiento o de la conciencia; que no concierne al orden jurídico, sino al fuero interno o al respeto humano." (6)

En este sentido, resulta contradictoria la idea de que el Derecho se encuentra fundado en la moral, ya que los principios que forman a ésta son reguladores de la conducta interna de los hombres, tal y como se describe en la definición anterior.

(4) Magallón Ibarra, Jorge Mario. *Instituciones de derecho civil*, tomo IV, México, Ed. Porrúa, 1990, pp. 212 y 213.

(5) Xirau, Ramón. *Introducción a la historia de la filosofía*, 20ª. ed., México, Ed. UNAM, 1995, p. 452.

(6) Real Academia Española. *Diccionario de la lengua española*, Madrid, 22ª. ed., España, Ed. Espasa Calpe, 2001, p. 1535.

Desde otra perspectiva, creo que es precisamente en el interior del ser humano donde se gestan y desarrollan todos aquellos fines individuales que tendrán como objetivo principal su bienestar individual y colectivo, **(7)** pues en la medida en la que existe una concordancia entre éstos con los de los otros miembros de la sociedad, se formara el proyecto de vida común, que dará origen al Derecho.

Ahora bien, también la moral puede ser definida como un sistema colectivo, si se le considera que es:

“...El conjunto de principios, valores y prescripciones que los hombres, en una comunidad dada, consideran válidos como los actos reales en que aquéllos se plasman o encarnan” (8)

Esa serie de ideales o finalidades a las que pretenden llegar los seres humanos, se verán materializadas en todo sistema social a través de la religión, la economía, la política y la cultura; pero será el Derecho el recipiente de ese cúmulo de pensamientos. Así, la moral constituirá la medida irreductible del Derecho, ya que surge de una voluntad común, donde se establecerán cuáles son los fines individuales y posteriormente sociales, así como las tendencias sobre las que se creará un orden jurídico.

La justicia, la honestidad y la ética son valores que están unidos a la idea del Derecho natural; sin embargo, por la naturaleza relativa que los caracteriza, resulta una tarea ardua verificar si el Derecho cumple con todos y cada uno de los requerimientos que aquéllos presentan.

Aunque un análisis sobre la justicia lo haré con posterioridad, es necesario mencionar que un ordenamiento jurídico justo, es aquél que no sólo satisface la

(7) *Supra*. Bien común, p. 25.

(8) Sánchez Vázquez, Adolfo. *Ética. Tratados y manuales Grijalbo*, 3ª ed., México, Ed. Grijalbo, 1969, p. 51.

mayoría de las necesidades de los hombres y mujeres que integran la colectividad, sino que además es acorde al espíritu nacional, el cual es producto de la conciencia social que se adquiere gracias a la idiosincrasia común. **(9)** La validez del orden jurídico dependerá de su contenido intrínseco, pues se planificará y constituirá de acuerdo a una serie de valores u objetos ideales cuya existencia, con el propósito de dar una base al sistema normativo, no dependerá únicamente de un individuo, sino de un conjunto de ellos. **(10)**

Se dice que los seres humanos viven dentro de una Nación cuando tienen un proyecto de vida en común si existe:

“...La creencia en la existencia de los rasgos o caracteres étnicos-políticos de la gente tradicionalmente establecida en la tierra común (territorio).” (11)

Por tanto si la Nación es una realidad social que permite la plena identificación del proyecto social entre aquellos que forman el elemento personal del Estado, entonces existe un orden jurídico que plasma todos los fines propios de la mayoría de los miembros del pueblo; luego, la Nación constituye una garantía del establecimiento del verdadero proyecto común de vida.

En ese orden de ideas, la propiedad es un Derecho natural, pues es el medio por el que se satisfacen las apetencias comunes a todos los hombres y mujeres que habitan en un lugar y en un tiempo determinados; luego, es el instrumento para alcanzar los fines inherentes a la esencia humana, que se traducen en la satisfacción de las necesidades individuales y colectivas.

Para encontrar los satisfactores, los seres humanos primero se apoderan de los bienes que se encuentran en la naturaleza y después de los que surgen

(9) Magallón Ibarra, Jorge Mario. *Ob cit.*, p. 210.

(10) Esta es la concepción objetivista del derecho natural. García Maynez, Eduardo. *Op cit.*, p. 43.

(11) Arnaiz Amigo, Aurora. *Estructura del Estado, México*, Ed. Miguel Angel Porrúa, 1993, p. 40.

como producto del trabajo; empero, no será sino a través del consenso social, cuando se establecerán las reglas para la repartición de los satisfactores, para entonces alcanzar un orden jurídico que garantice la convivencia pacífica de todos los elementos que forman la sociedad.

b) Iuspositivismo

Es equívoco pensar que el iuspositivismo y el iusnaturalismo sustentan principios antagónicos, ya que ambos tienen como objeto de estudio el origen de las normas jurídicas que rigen conductas humanas, determinando cuál es el rol social que cada individuo tendrá. Así, Eugen Ehrlich define al Derecho como:

***“...Una norma que asigna a cada miembro de la asociación su posición en la comunidad... y sus deberes”.* (12)**

La materialización de los principios del Derecho natural (normas escritas), es el medio por el que se garantiza el cumplimiento del proyecto social. De este modo, la coercibilidad resulta indispensable para la convivencia pacífica de los hombres y mujeres en la sociedad.

De acuerdo con la doctrina clásica del iuspositivismo, el Derecho tiene una serie de características que variarán según el tratadista, pero en general son once las que se encuentran en el pensamiento de la mayoría de los teóricos.

- a) La primera es el positivismo,
- b) La segunda la vigencia,
- c). La tercera la generalidad,
- d) La cuarta la eficacia,

(12) Citado por Abbagnano, Nicola. *Diccionario de filosofía*, traductor: Alfredo N. Galletti, 2ª ed., 30ª reimpresión, México, Ed. F.C.E., 1996, p. 305.

- e) La quinta la validez,
- f) La sexta la eficiencia,
- g) La séptima abstracción,
- h) La octava permanencia,
- i) La novena heteronomía,
- j) La décima bilateralidad, y
- k) La décima primera, es la que da el calificativo de concreta a la norma jurídica.

El Derecho es positivo porque es aquel:

“...Puesto o establecido por los seres humanos...” (13)

Pero no directamente por ellos, sino que es menester que se nombre un representante que lo elabore. Esta representación dependerá del sistema jurídico en el que se encuentra. En México, siguiendo el modelo romano-germánico es el legislador la persona a quien corresponde esta tarea.

La vigencia del Derecho sólo es temporal, es decir, la norma jurídica no es perenne. Desde este punto de vista, al igual que en el iusnaturalismo, el Derecho no será inmutable, ya que cambiará en la medida en que lo haga la realidad social en la que se aplique, variación que dependerá de la mutación de los requerimientos humanos.

En el Derecho natural se habla de necesidades, mientras que en el Derecho positivo ese término se substituye por el de realidades. Ambos se ven entrelazados debido a que en los hechos naturales las primeras constituyen una realidad que responde a las apetencias humanas, de ahí que no sean individuales, sino generales, comunes a la mayoría de las personas que forman el sistema

(13) Recasens Siches, Luis. *Introducción al estudio del Derecho*, 13ª. ed., México, Ed. Porrúa, 2000, p.42.

social, ya que de otra manera no podrían ser tomadas en cuenta por el legislador (generalidad de la norma jurídica). **(14)**

No basta que una norma legal haya sido elaborada, sino que es necesario que sea eficaz. Dicho de otra manera, se requiere que sea puesta en práctica efectivamente, esto es, que exista una concordancia entre el *deber ser* y el *ser* del Derecho. Cuando los seres humanos no acatan los deberes jurídicos instituidos en las normas, el legislador tiene que utilizar medios coercitivos para imponérselos (el interés colectivo se opone al individual, pues se evita el daño social antes que alcanzar el beneficio particular).

De acuerdo a los lineamientos del positivismo, una norma jurídica será válida desde dos puntos de vista. El primero de ellos supone que la regla de conducta tenga como objetivo la consecución de un fin, que será indicado por el poder social a través de su legislador, pero como ya he detallado en el punto anterior, el objetivo no será sólo individual, sino se transformará en colectivo. **(15)** El segundo punto de vista verifica el ámbito de aplicación de la norma, que puede ser personal, temporal, espacial o material.

El positivismo presupone la existencia de una norma fundamental o vinculadora, **(16)** la cual constituye la base de todas las reglas particulares.

Analizado lo anterior, concluyo que el Derecho positivo no es otra cosa mas que el fin último del Derecho natural, en cuanto tiene como base y contenido los principios y criterios de aquél. Por lo tanto, la propiedad como Derecho natural ve materializadas sus características en la norma jurídica.

(14) Aquí la idea de generalidad no se contrapone al de minoría, pero en este caso no debe soslayarse que los denominados derechos de las minorías surgen como respuesta a la idea de la democracia social.

(15) Sobre esta idea de la supremacía colectiva sobre la individual, se basa el principio de generalidad del Derecho, ya que la norma jurídica debe ser aplicada a todos por igual, sin distinción alguna.

(16) Ver. Abbagnano, Nicola. *Diccionario de filosofía. Op cit.*, p. 305.

Es así como el Derecho cumple con su principal objeto, que es regular la conducta externa de los hombres y mujeres en sociedad, con el objeto de convivir en un orden social donde impere el respeto y cumplimiento de los diversos deberes y obligaciones jurídicas.

c) Materialismo Dialéctico

Una de las preocupaciones del ser humano a lo largo de su historia, es resolver el cúmulo de problemas que surgen a partir de la tajante división entre ricos y pobres.

El origen de la propiedad privada es entre otras la principal causa de la pobreza; **(17)** sin embargo puede subsistir el antagonismo de las necesidades superfluas, propias de pocas personas, y las básicas, de las que son titulares la mayoría de los individuos, siempre y cuando las primeras se sacion con los bienes que sirvan para cubrir las segundas.

A través del devenir histórico, el aprovechamiento de la tierra (bien o cosa por excelencia para ejercer las facultades que concede el derecho de propiedad), ha sufrido una serie de transformaciones, pues se ha concebido su explotación mediante el régimen comunal (época Colonial en México) como individual (capitalismo), ello en aras de obtener un desarrollo social.

Pero este problema no sólo tiene que ver con el aprovechamiento y explotación de los objetos del derecho de propiedad. Lo ideal sería que cada ser humano obtuviera lo que conforme al trabajo aplicado a la cosa, de la que además sea propietario, le corresponda. Sin embargo, en la realidad las circunstancias

(17) A este respecto Juan Jacobo Rosseau, en su *Discurso sobre el Origen de la Desigualdad*, señaló que "El primero que, habiendo cerrado un terreno, descubrió la manera de decir: Esto me pertenece, y halló gentes bastante sencillas para creerle, fue el verdadero fundador de la sociedad civil."

resultan adversas para el trabajador; ya que, además de no tener una remuneración adecuada, ni siquiera es propietario de aquélla. A esta problemática es a la que trató de encontrar una solución el ilustre pensador Carlos Marx. **(18)**

Antes de abordar el estudio de los elementos más importantes de la teoría del materialismo dialéctico, determinaré el concepto de éste. El pensamiento de Marx tiene dos influencias, la primera atribuible a Hegel, quien entre otras cosas le transmite la doctrina de la dialéctica como Ley que mueve al mundo real; en segundo lugar, la de Ludwing Feuerbach, del que Marx hereda una visión materialista de la realidad, así como una poderosa crítica a la religión. Ambas influencias adquieren en Marx características especiales, pues en él la dialéctica es la Ley que gobierna lo único real. La realidad material es la dinámica, en la medida en la que ésta se encuentra atravesada por la organización triádica de la dialéctica, donde se logra el progreso gracias a la lucha de los contrarios (tesis-antítesis) que coexisten en lo real y que se resuelven finalmente en una unidad superior (síntesis) que recoge y supera los elementos anteriores. **(19)**

Por materialismo dialéctico se entiende la doctrina filosófica en la que la realidad física, representada por la producción, será gobernada por la dialéctica, alcanzando así el progreso social.

En el materialismo, la actividad objetiva juega un papel muy importante, ya que sólo las cosas que pueden percibirse a través de los sentidos serán las que formarán parte del mundo físico. Una de éstas es el ser humano, de ahí su naturaleza materialista.

(18) Lefebvre, Henri. *El Marxismo*, Buenos Aires, 1971, Ed. Universitaria de Buenos Aires. pp.125.

(19) Ver. Torre L., Fernando, *et al. Introducción a la filosofía del hombre y de la sociedad*, 4ª. ed., México, s/f, Ed. Esfinge, pp. 214 y 215.

Faltan páginas

N° 21 y 22

Para Marx, la burguesía suprime el fraccionamiento de los medios de producción, propiedad y producción propiamente dicha, ya que los centraliza en pocas manos, a tal grado que llega a afirmar que el proletariado no tiene propiedad, razón por la cual no puede participar dentro de la elaboración del proyecto social. Las Ley es, la moral y la religión son para él meros prejuicios burgueses. **(24)**

La propiedad privada no significa la detentación de los bienes por personas no públicas, sino es la aplicada a los factores de la producción, cuyos dueños son los miembros de la clase capitalista, donde la satisfacción de las necesidades personales y sociales, de acuerdo a las Leyes emanadas de la naturaleza y de la razón, **(25)** se realizará por medio del trabajo y de la circulación de la riqueza que se obtenga como consecuencia de éste.

De acuerdo al pensamiento marxista, la tierra, el capital, y la empresa no pertenecen a las personas que desempeñan el trabajo en el proceso productivo; no son objetos de la propiedad colectiva; no se han socializado. La apropiación de todos estos elementos por parte de la burguesía es, según Marx, lo que hace que el obrero no viva sino para acrecentar el capital, y tan sólo en la medida en que el interés de la clase dominante exige que viva. **(26)**

La socialización del capital es el fin inmediato de la abolición del sistema de apropiación burgués, ya que el trabajo de los proletarios es explotado sólo por aquella clase. Como consecuencia de ese fenómeno de la opresión, señala Marx que el trabajador cae en la miseria, lo que provoca que el pauperismo crezca más rápido que la población y la riqueza. La burguesía no es capaz de dominar a la clase trabajadora, ya que ni siquiera puede asegurarle las condiciones de vida

(24) Marx, Carlos y Engels, Federico. *Manifiesto del partido comunista*, 2ª ed., 11ª Reimpresión, México, Ed. Quinto Sol, 1999, p. 37.

(25) Desde este punto de vista, Marx señala que las relaciones de producción y la propiedad en sí mismo tendrán como fundamento el Derecho natural. *Ibidem*. p. 44.

(26) *Ibidem*. p.42.

dentro del marco de la esclavitud, pues llega al extremo de ser mantenida por ésta. **(27)**

En el pensamiento marxista, el comunismo no arrebató a nadie la facultad de apropiarse de los productos sociales, sino pretende una justa distribución de la riqueza, evitando la acumulación de ésta en manos de los particulares. La constitución del proletariado en clase y el derrocamiento de la dominación burguesa son otros de los fines del comunismo, que no pretende abolir la propiedad adquirida como fruto del trabajo, sino reivindicarla en manos de los proletarios.

Aunque el comunismo pretenda lograr la reivindicación de la clase trabajadora en la titularidad de los factores de la producción y así llevar a cabo una justa repartición de la riqueza, el único medio por el que desea hacerlo es a partir de la organización del proletariado como clase dominante (aunque el ideal del comunismo sea la abolición de las clases sociales), poniendo todos los elementos de la producción en manos del Estado. **(28)** Esto resulta contradictorio, ya que si el proletariado se erige como la nueva clase dominante, lo único que logrará será invertir los papeles, formando así un círculo vicioso que no llevará a progreso alguno; sin soslayar que la experiencia humana ha enseñado que con dicho sistema económico no se pudieron obtener los resultados deseados.

En el comunismo se pretende entregar a todos los sujetos la misma cantidad de bienes, sin tomar en cuenta el trabajo que hayan realizado para la elaboración de los mismos (de cada uno según sus facultades; a cada uno según sus necesidades). Germán Fernández del Castillo hace una crítica a la tesis comunista, en la que señala que las necesidades no podrían satisfacerse con arreglo a la aspiración de cada cual y al esfuerzo que desarrollan para ese fin, sino que dependería de la medida en que lo permita la comunidad; pues de otra

(27) *Ibidem.* pp. 38 y 39.

(28) *Ibidem.* p. 48.

manera, no existiría un estímulo para desarrollar el máximo trabajo, puesto que el premio no estaría en proporción al esfuerzo, sino a los factores escogidos por cada Estado; tampoco existiría el interés individual de conservar y hacer más productivos los bienes, puesto que son ajenos (la socialización los haría públicos y su administración estaría a cargo de quien designará el Estado); como ser humano, se pierde la libertad en dos bases esenciales, que son la satisfacción de las necesidades y la aplicación del esfuerzo en beneficio común. **(29)**

La propiedad surge como una consecuencia de las libertades que cualquier sujeto tiene dentro de un grupo social; por esta razón, el derecho de propiedad en sí, como derecho real, no debe ser ilimitado. No existe razón alguna para determinar, a partir de la instauración de catálogos de "cualidades personales", quién puede o no ser propietario. Lo que sí debe llevarse a cabo, es el establecimiento de normas jurídicas que contengan los principios de limitación a las facultades que se deriven del derecho de propiedad.

B. Naturaleza jurídica

Ya analicé el carácter filosófico de la propiedad, por lo que ahora procede examinar la naturaleza jurídica de esta institución.

La doctrina del Derecho clásico ha definido a la propiedad como el derecho real de usar, gozar y disponer de los bienes en forma absoluta, exclusiva y perpetua.

Sin embargo, hoy día es innegable el doble aspecto que abarca este concepto, puesto que como un derecho individual, confiere a su titular todas las facultades propias de un derecho real y como un derecho social implica el

(29) Cfr. Fernández del Castillo, Germán. *La propiedad y la expropiación*, 2ª. ed., México, Ed. E.L.D., 1987, pp. 17 y 18.

cumplimiento de su función intrínseca. Sobre esta base, la propiedad es el poder jurídico que ejerce una persona de manera directa e inmediata sobre una cosa, oponible a todos, que le permite usarla, disfrutarla y disponer de ella con las limitaciones y modalidades señaladas en la Ley.

Dependiendo del objeto del derecho de propiedad, sus características variarán, pudiendo dársele el calificativo de comunal, privada, pública o social.

La propiedad comunal es aquella que existió en el territorio de lo que hoy son los Estados Unidos Mexicanos, durante el período prehispánico, colonial e independiente. Aunque aún existen algunas tierras comunales dentro de los territorios del Estado Mexicano, la idea sobre la que se basa este régimen de explotación de los bienes inmuebles, principalmente agrícolas, es la que precisa la necesidad de que estas tierras sean usadas no sólo por sus propietarios, sino por toda la comunidad. Este pensamiento fue retomado en cada uno de los documentos que sobre el reparto agrario se emitieron durante los siglos XIX y XX.

(30)

A diferencia de la propiedad comunal, en la propiedad privada se faculta a su titular, persona física o moral, para usar, gozar y disponer de un bien, con las limitaciones establecidas en la Ley, de acuerdo con las modalidades que dicte el interés público y de modo que no se perjudique a la colectividad. **(31)**

La idea de propiedad pública implica que las entidades públicas, con personalidad propia, puedan ser titulares del derecho de propiedad sobre bienes

(30) Ejemplos de la materialización de estos principios se encuentran en los Planes de: Ayutla, Ayala y San Luis Potosí, así como el Proyecto del Partido Liberal Mexicano, hasta desenvolver en la instauración de la tenencia comunal de la tierra como un derecho social dentro de la Constitución de 1917.

(31) Instituto de Investigaciones Jurídicas. *Diccionario Jurídico Mexicano*, tomo P-Z, 14ª. ed., México, Ed. Porrúa-UNAM, 2000, pp. 2008 y 2009.

de dominio público. **(32)** Las facultades que otorga este derecho real a su titular, se determinan de acuerdo con la naturaleza jurídica de aquél y del bien; cabe mencionar, que los bienes que son objeto de este tipo de propiedad, se encuentran fuera del comercio, son inalienables, imprescriptibles, inembargables y sobre ellos no se pueden deducir acciones reivindicatorias ni constituir derecho real alguno en virtud de las concesiones otorgadas a los particulares.

Por el contrario, la propiedad social es una modalidad reconocida dentro de la legislación agraria. El calificativo *social* responde a las características especiales que tiene, en términos de lo dispuesto en el artículo 27 Constitucional, tales como la inembargabilidad, imprescriptibilidad e inalienabilidad. En algunas ocasiones, el titular de este tipo de propiedad es el ejidatario o el comunero, quienes pueden explotarla individual o colectivamente.

Hechas las precisiones anteriores, aunque evidentemente existen diferentes formas de propiedad, de acuerdo a las facultades y características de éstas, se considera a la ocupación como la fuente primaria de adquisición de los bienes que están dentro de la naturaleza.

a) La ocupación

A lo largo de la evolución del ser humano, con el objeto de satisfacer sus necesidades y sobrevivir en el medio que le rodea, se ha visto en la necesidad de apoderarse de los bienes que se encuentran en la naturaleza.

La figura de la ocupación puede analizarse desde dos puntos de vista, es decir, social o jurídicamente. Sociológicamente la ocupación es considerada como

(32) Artículo 766 del Código Civil para el Distrito Federal. “*Son bienes del dominio del poder público los que pertenecen a la Federación, al Distrito Federal, o a los Estados o a los Municipios.*”. Asimismo, en el artículo 2º de la Ley General de los Bienes Nacionales se especifican cuales son los objetos que se consideran dentro del dominio público.

un hecho natural por el que se saciaron las necesidades individuales y sociales de los hombres y mujeres; es el presupuesto de la organización social, pues por medio de ella se dio origen a la propiedad privada. En los pueblos nómadas y sedentarios se encontraba presente esta figura, fundamentalmente en los primeros respecto de los frutos de las tierras y en los segundos sobre estas últimas.

Jurídicamente, la ocupación es la forma originaria para adquirir la propiedad. Con ella, de manera inmediata, se obtiene la posesión de la cosa; dicho en otras palabras, el titular de ésta ejerce sobre su cosa un poder de hecho, premisa que recoge en su artículo 790 el Código Civil del Distrito Federal de dos mil.

La ocupación supone dos requisitos, uno objetivo y otro subjetivo. El primero implica que la cosa nunca haya tenido dueño, que sea un bien libre, mientras que el segundo supone el ánimo del sujeto para poseer el bien, o como lo ha señalado Rojina Villegas, es necesario que se lleve a cabo una aprehensión o detentación permanente de la cosa con el ánimo de adquirir el dominio. **(33)**

Los bienes que se encuentran en la naturaleza, se clasifican en libres (o fuera del comercio) y económicos. Los primeros son aquellos de los que no puede ser titular una sola persona, mientras que los segundos permiten un dominio individual. Los bienes económicos (objeto de la propiedad), desde que están en su estado natural y hasta su ocupación por el ser humano, pueden ser bienes finalizados o no, según se satisfagan inmediatamente las necesidades de los hombres y mujeres. Cuando la ocupación se convierte en propiedad, confiere al titular de ésta una serie de facultades que originan sus características.

(33) Rojina Villegas, Rafael. *Derecho civil mexicano*, tomo .III, 8ª ed., México, Ed. Porrúa., 1995, pp. 315 y 316.

b) Características

El Derecho se ocupa de la propiedad en todos sus aspectos, incluyendo su origen y transmisión, así como la institucionalización de las facultades, limitaciones y modalidades que a ella se le imponen.

Absoluta, exclusiva y perpetua eran los epítetos que se aplican a la propiedad en la época romana. **(34)** El primero de ellos suponía un poder jurídico total, sin límites y modalidades; la exclusividad implicaba que el derecho correspondiera al titular del mismo, con exclusión de los demás sujetos de la colectividad; por otro lado, cuando se decía que el propietario sería siempre el titular de la cosa, hiciera o no uso de ella, se estaba frente a la perpetuidad de la propiedad, aunque algunos autores han identificado el contenido de este vocablo con la facultad de llegar hasta la extinción del derecho, hasta que la substancia de la cosa se agotara o saliera del comercio.

No obstante lo anterior, la duración del derecho de propiedad depende de la existencia de la cosa y del sujeto que es el titular de la misma, ya que no puede aseverarse que aquélla sea intrínseca al sujeto de la relación real, pues la propiedad, entre otros motivos, se extingue cuando la cosa deja de existir.

En la actualidad las características de la propiedad han variado en cuanto a su contenido y alcance. Ya no existe una propiedad absoluta, porque se le imponen limitaciones y modalidades para el uso, goce y disposición de la cosa. Asimismo, el concepto de la copropiedad se contrapone con el de exclusividad, así como lo hace la perpetuidad con la temporalidad.

(34) *“En el derecho romano la propiedad descansa sobre las bases más sólidas de exclusividad y plenitud con escasas limitaciones, pues... fue considerada como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, para usar, disfrutar y disponer de la cosa sobre la que se ejerció”*. Domínguez Martínez, Alfredo. *Derecho Civil*, 6ª. ed., México, Ed. Porrúa, 1998, p. 326.

Uno de los problemas que se presentan dentro del foro jurídico, es diferenciar a la propiedad del dominio.

De acuerdo con los Códigos Civiles de dos mil, la posesión puede ser considerada como originaria y derivada. **(35)** La primera de ellas es la que se presenta como causa de la propiedad, mientras que la segunda es la que otorga el propietario de una cosa, en uso de su facultad de disposición, a otra persona. En este sentido, se ha definido a la posesión como:

“Un poder o una relación o estado de hecho (contacto material del hombre con la cosa), que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus dominii o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno.” (36)

Por su parte, el dominio es el poder material y efectivo que tiene una persona sobre una cosa, independientemente del título o motivo por el que haya adquirido aquélla. Analizadas las anteriores definiciones, llego a la conclusión de que no es posible hablar de propiedad sin que ello implique el uso de los conceptos de posesión y dominio, ya que este último es considerado como el primer acto que da lugar al elemento material de la posesión, **(37)** pues al igual que ésta, implica una tenencia o detentación de la cosa. Sin embargo, el propietario no tendrá el dominio, cuando transmita el uso y goce de un bien a una persona diversa.

(35) A este respecto el artículo 791 de los Códigos Civiles de dos mil disponen: *“Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada.”*

(36) Rojina Villegas Rafael. *Derecho civil mexicano*, tomo III, 10ª. ed., México, Ed. Porrúa, 2001, p. 586.

(37) Los dos elementos de la posesión son: El *corpus* y el *animus*, el primero comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva; por el contrario, el *animus* consiste en ejercer los actos materiales de la detentación de conducirse como propietario a título de dominio. Rojina Villegas Rafael. *Derecho civil mexicano*, tomo III, 10ª ed., México, Ed. Porrúa, 2001, pp. 591 y 592.

La persona, independientemente del título por el que posea el bien, tiene el dominio del mismo, y por lo tanto debe usarlo según su naturaleza, sin perjudicar de manera directa o indirecta a los demás, por el ejercicio de las facultades que su derecho le otorgue.

No debe confundirse el dominio con la facultad de disposición que deriva del derecho real de propiedad, pues el dominio sólo corresponde a la persona que es poseedor del bien; tal es el caso de un heredero dentro de una sucesión *mortis causa*, quien puede realizar con la cosa la conducta que desee, en virtud de que es considerado como poseedor originario en el momento de la entrega del bien, motivo por el cual puede disponer de éste como lo desee, ya arrendándola, ya vendiéndola. En el primer caso, el arrendador será considerado como poseedor de la cosa, además de que será él quien tendrá el dominio de la misma; por el contrario, en el segundo supuesto el heredero (vendedor) perderá la posesión originaria del bien, pues éste saldrá de su esfera jurídica de disposición.

La idea de la propiedad como un derecho *erga omnes*, supone la existencia de un deber jurídico de no-intervención en un doble sentido, esto es, uno para el propietario y otro para la colectividad. El primero de ellos surge entre el titular del derecho de propiedad y todas aquellas personas que no deben perturbar el uso, goce o disposición de la cosa, es decir, no tienen ninguna facultad de dominio a su favor.

El segundo aspecto de este deber jurídico es el que se desprende directamente de la función social de la propiedad. En este caso el sujeto pasivo respetará el derecho de propiedad de las otras personas, quienes no deberán disfrutar de su derecho en perjuicio de los demás, tomando en consideración que la función social de la propiedad, supone que el uso, goce y disposición de la cosa, sean acordes a la naturaleza de la misma.

Para un mejor entendimiento de lo señalado, es preciso realizar la siguiente aclaración: El *ius utendi o usus*, es la facultad de servirse y aprovecharse de la cosa; el *ius fruendi o fructus*, es el derecho de recoger todos los frutos de la cosa sujeta a la propiedad; y el *ius abutendi o abusus*, es el poder hasta de consumir la cosa, todas ellas en su conjunto son consideradas como las prerrogativas que constituyen el derecho real de propiedad.

Con el uso, el propietario de la cosa puede aprovecharla sin alterar su substancia, ya que de otra manera no podría seguir utilizándola de acuerdo al objetivo para el que fue creada.

El disfrute permite el uso y la apropiación sólo de los frutos de la cosa. **(38)** Puede ser que el aprovechamiento de éstos no destruya la cosa, pero sí que aquéllos, cuando son bienes finalizados, desaparezcan con su disfrute. De acuerdo a lo señalado por el artículo 887 de los Códigos Civiles de dos mil, los frutos pueden ser naturales, industriales o civiles.

El poder de enajenar o consumir la cosa es privativo del propietario de la misma, mientras que el uso y el goce, además de corresponder a la persona que tiene el dominio del objeto sobre el que se ejerce el derecho real también corresponde al poseedor o a quien tiene el dominio derivado de la cosa.

Creo que en la facultad de disposición se encuentran incluidas las otras facultades de este derecho real, porque gracias a ella se puede usar, consumir o enajenar la cosa, ya sea en su totalidad o en partes. Basta recordar la máxima del derecho que dice: *Quien puede lo más, puede lo menos*. Sin embargo, la enajenación, uso o afectación de la propiedad está sujeta a una serie de limitaciones establecidas en virtud de la función social de esta figura jurídica.

(38) El vocablo *frutos* proviene del latín *fructus* que significa productos o utilidades que los animales o las cosas generan sin desmedro de su substancia. Instituto de Investigaciones Jurídicas. *Diccionario Jurídico Mexicano*, tomo. D-H, 14ª. ed., México, Ed. Porrúa-UNAM, 2000, p. 1477.

Sin embargo, el propietario del bien en principio no puede abusar de las facultades que derivan para ese derecho real, ya que resulta ilógico que un derecho faculte a una persona para usar en forma indebida o excesiva un objeto; entonces, salvo aquellos bienes que deben ser consumidos para satisfacer las necesidades humanas, el uso de los demás debe atender a su naturaleza y finalidad.

El bien que es objeto de este derecho real, debe ser utilizado por su titular de acuerdo a la naturaleza y a la finalidad del mismo, mientras que el uso, goce y disposición de la cosa, serán acordes a los requerimientos individuales y sociales, pues en la medida en la que se cumplan estos postulados, se cumplirá con su función social.

CAPÍTULO SEGUNDO

“TEORÍAS SOBRE LA FUNCIÓN SOCIAL”

La función social es:

“...La serie de actividades realizadas por un grupo organizado de personas de una sociedad.” (39)

Las funciones efectuadas como servicios organizados por grupos sociales tienden a hacerse más especializadas, interdependientes y eficaces a medida que la sociedad se va tornando más complicada, extensa y orgánicamente unida. Las clases generales de funciones que tienen su origen en las necesidades elementales del individuo son las de mantenimiento físico e intelectual, de instrucción, de regulación moral y de apreciación estética.

En el caso que me ocupa, son dos los elementos de la función social de la propiedad. El primero de ellos es el subjetivo, pues atiende directamente al poseedor de la cosa, ya sea en su carácter de originario o derivado. El segundo es el objetivo, pues tiene que ver con la naturaleza del bien sobre el que se ejerce la posesión, que se desprende de los objetivos inherentes a la cosa, para que ésta

(39) Cfr. Pratt Farchild, Henry. *Diccionario de sociología*, 1ª. ed., 13ª. reimpresión, México, Ed. F.C.E, 1992, p. 127.

se utilice en beneficio de los individuos que son titulares del derecho real en estudio o que tengan a su favor alguna limitación de dominio, siempre y cuando no efectúen acciones que atenten contra el interés común o se erija como una amenaza a la convivencia pacífica de las personas que integran una colectividad determinada, de acuerdo a lo que señalo en los párrafos subsecuentes.

I. Definición

Antes de analizar la teleología de la función social, es preciso estudiar algunos conceptos que se han dado de la misma, para llegar a una definición clara y precisa. El vocablo definición es:

“(Del lat. definitio, -onis) f. Acción y efecto de definir. II. 2. Proposición que expone con claridad y exactitud los caracteres genéricos y diferenciales de una cosa material o inmaterial. II 3. Decisión o determinación de una duda, pleito o tienda, por autoridad legítima...” (40)

Mientras que definir significa:

“Fijar con claridad, exactitud y precisión la significación de una palabra o la naturaleza de una persona o cosa. Etc.” (41)

A. Función

Gramaticalmente el vocablo función deriva del latín *functio*, *-onis*, y significa:

“Capacidad de actuar propia de los seres vivos y de sus órganos, y de las máquinas o instrumentos. //2. Tarea que corresponde a

(40) Diccionario de la lengua española. Real Academia Española, 22 ed., Madrid, 2001, p. 499.

(41) Idem.

realizar una institución o entidad, o a sus órganos o personas. Etc."

(42)

Sociológicamente, es:

"El tipo o tipos de acción de que es notoriamente capaz una estructura, la cual a su vez es la organización de las partes, de relativa permanencia o persistencia, capaz de actuar, como tal, de determinada manera y cuyo tipo se define por clases de acción que puede comprender." (43)

La estructura social responde a la realidad del grupo, a las necesidades que éste tenga, las cuales se verán completadas con las actividades que realicen las partes para la estructura social.

Se entiende por sociedad:

"//2. La agrupación natural o pactada de personas, que constituyen una unidad distinta de cada uno de sus individuos, con el fin de cumplir mediante la mutua cooperación, todos o alguno de los fines de la vida." (44)

Dentro de esta definición, están los dos elementos que dan origen a la función social; el primero de ellos es el que actualiza a la sociedad como una estructura formada por hombres y mujeres (elemento subjetivo); el segundo como el establecimiento de la finalidad social (elemento objetivo o teleológico), entendida como la cooperación coordinada y mutua de los elementos de la sociedad para alcanzar los fines de la vida humana.

Las funciones de los seres humanos, se encuentran determinadas por el proyecto de vida común, pues de acuerdo a sus aptitudes y esfuerzos se les hará

(42) Real Academia Española. *Diccionario de la lengua española. Op cit.*, p. 1098.

(43) Pratt Farchild, Henry. *Diccionario de sociología*, traductor T. Muñoz, 1ª. ed., 13ª reimpresión, México, Ed. F.C.E., 1992, p. 127.

(44) Real Academia Española. *Diccionario de la lengua española. Op cit.*, p. 1413.

participes de los beneficios colectivos, para el perfeccionamiento y progreso de la estructura social.

De las definiciones anteriores, se observa que el requisito necesario para el desempeño de una función, es la existencia de una estructura. En el caso que se trata, la estructura es la sociedad, mientras que los individuos que la forman, son los encargados de llevar a cabo la función que les corresponde, en tanto se ostenten como propietarios o poseedores originarios o derivados de un bien en específico.

Desde este punto de vista, todas las personas que actualicen cualquiera de las hipótesis señaladas, deberán cumplir con su rol social; ya que de otra manera, esa conducta, de acuerdo con lo estatuido en la norma jurídica, actualizará la imposición de la sanción que al efecto establezca el legislador.

B. Social

No es fácil obtener una definición del vocablo social, ya que ello implicaría analizar todos los elementos de estudio de la sociología; por esta razón trataré de dar una concepción general acerca de las ideas que son consideradas dentro de este concepto.

Para Pratt Fairchild, **(45)** lo social se refiere a las relaciones recíprocas de seres humanos en interacción, ya sea como individuos o como grupos en donde se comprenden todos los fenómenos sociológicos.

Como se apunta, al hablar de relaciones sociales, se presupone la existencia de un grupo de seres humanos que se han reunido en una sociedad,

(45) Pratt Fairchild, Henry. *Diccionario de sociología. Op. cit.*, p. 279.

dentro de la cual existen fines determinados que formarán parte de las bases sobre las que crearán su sistema social. De esta manera, son dos elementos los que forman parte de lo social, el primero de ellos es el individual, mientras que el segundo corresponde a la idea de lo colectivo.

Como individuo, el ser humano pretende satisfacer todas sus necesidades, pero debido a su propia naturaleza, requiere reunirse con un grupo de personas para alcanzar este fin; además, de que con ello logra la interpretación de su contorno y de las circunstancias, e iniciará la tradición social de la historicidad, que no es otra cosa que la sistematización de los hechos que van sucediendo a lo largo del tiempo y la reunión de todos aquellos conocimientos que implican un pasado común y un aprendizaje continuo del ser humano. Por todo ello, puedo decir que la sociedad es el requisito que hace posible el progreso, en tanto que es transmisora de la herencia cultural.

Las conductas individuales tienden a la satisfacción de intereses de la misma naturaleza; pero cuando los sujetos forman parte de una relación social, son libres de hacer cualquier conducta que deseen, siempre y cuando ésta no afecte directa o indirectamente a los demás miembros del conglomerado social.

La costumbre forma un elemento importante dentro de los modos colectivos de vida, ya que existe una repetición continua acerca de las conductas que tácitamente se consideran como aceptables dentro de una colectividad determinada, de modo que se convierten en funciones generalizadas. Recasens Siches señala a este respecto que:

“Lo que es inicialmente una obra de uno o de varios individuos se transforma después en un modo de conducta colectiva, cuando los demás hombres pertenecientes a un círculo social lo adoptan como patrón genérico de conducta, no copiándolo del inventor, sino tomándolo ya como patrimonio social...” (46)

(46) Cfr. Recasens Siches, Luis. *Tratado general de sociología*, Op. cit., p. 248.

Así los seres humanos viven dentro de diversos modos de vida, aunque los propiamente individuales y los modos colectivos son los más importantes.

Si se da el calificativo de social a la función de la propiedad, entonces cobrara vida el elemento colectivo de lo social. Desde este punto de vista no se puede determinar que una conducta, dentro de una colectividad, tienda al bienestar individual, cuando el objeto de aquélla es el origen de una serie de relaciones sociales.

Con la función social de la propiedad se pretende que todas las personas que integran una colectividad, realicen los actos tendientes a su bienestar individual y social; además de alcanzar la convivencia pacífica entre los elementos subjetivos que forman una sociedad.

C. Sociedad

A lo largo de este trabajo, he hablado de la importancia que tienen las conductas individuales dentro de la sociedad; sin embargo, es en este momento cuando trataré de dar una definición sobre esta institución.

La sociedad, aunque es una abstracción, considero que es:

El conglomerado de hombres y mujeres que se reúnen en un grupo, en un lugar y tiempo determinados, para alcanzar la satisfacción de sus necesidades; su existencia es independiente de los sujetos que la forman; a través de ella se pretenden alcanzar todos los fines que tienden al bienestar social e individual, de modo que se garantice la convivencia pacífica de las relaciones entre todos los seres humanos que la conforman.

Los seres humanos son el elemento más importante dentro de una sociedad, ya que sin ellos sería imposible la formación y existencia de dicha estructura; la estabilidad y la cultura son otros de sus componentes, en tanto que

los fines del elemento humano no cambien y puedan ser alcanzados dentro del espacio y tiempo en el que se desarrollen.

Es común que el término sociedad sea confundido con los de comunidad y colectividad; sin embargo, el primero de ellos, desde el punto de vista de Tönnies, es:

“...El tipo conceptual puro de la solidaridad social creada por la voluntad esencial y admitida como relación constante...” (47)

El concepto de solidaridad social, comprendido dentro de la comunidad, no es otra cosa mas que la finalidad que persigue la función social de la propiedad.

La colectividad es:

“Conjunto de personas reunidas o concertadas para un fin.” (48)

Toda sociedad puede ser considerada como una colectividad, sin embargo una colectividad no siempre es una sociedad, ya que ésta es el principio de cualquier otro agrupamiento humano. Una colectividad puede ser un grupo de estudio, una empresa, etcétera.

De lo anterior, y por razones prácticas, deduzco que la función social de la propiedad se identifica con el lugar donde las personas tienen sus bienes, es decir, con el espacio geográfico en el que se desarrollan y conviven en una colectividad determinada, entendiéndose por ésta a los individuos que integran, políticamente, una manzana o colonia, o en caso extremo, una demarcación política; ya que aunque dentro de la sociedad cada persona desempeña un rol, es en la colectividad donde se identifican directamente todos los beneficios individuales y sociales.

(47) Tönnies. Citado por Helmut, Schoeck. *Diccionario de filosofía, Op. cit.*, pp. 663 y 664.

(48) Real Academia Española. *Diccionario de la lengua española. Op cit.*, p. 586.

A manera de conclusión, considero que **LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD ESTÁ COMPUESTA POR LAS CONDUCTAS QUE REALIZAN LOS HOMBRES Y MUJERES QUE VIVEN DENTRO DE UNA COLECTIVIDAD POLÍTICA, EN LA CUAL TIENEN LOS BIENES SOBRE LOS CUALES EJERCEN UNA POSESIÓN; USÁNDOLOS, GOZÁNDOLOS O DISPONIENDO DE ELLOS DE ACUERDO A SU NATURALEZA Y/O DESTINO, SIN QUE ESTE TIPO DE CONDUCTAS IMPLIQUEN DAÑO O PERJUICIO ALGUNO PARA LOS MIEMBROS DE LA COLECTIVIDAD EN LA QUE SE DESARROLLAN E INTERACTUAN.**

D. Teleología

La finalidad de la función social de la propiedad tiene que ver directamente con la convivencia pacífica de los seres humanos dentro de la sociedad, con el objeto de cumplir los fines sociales e individuales para los cuales se han reunido.

La función social de la propiedad refiere que las personas titulares de la posesión usen coherente y racionalmente de los bienes; sin que ello equivalga a que el beneficio sea sólo para ellos, ya que la función de la propiedad prevé un beneficio individual interrelacionado con el colectivo.

En esa tesitura, es necesario mencionar que todas las ideas señaladas dentro del apartado de la naturaleza filosófica de la propiedad son aplicables a este punto, debido a que el objeto de estudio de esta tesis es el Derecho función social, en específico, el de propiedad. **(49)**

E. Naturaleza filosófica

(49) Sería ilógico pensar que la función social de la propiedad se ejerce por ésta como derecho real que es, pues solamente los sujetos que son poseedores (originarios o derivados) de los bienes son los obligados a cumplirla, de acuerdo a los lineamientos expuestos en el presente estudio.

Cuando hombres y mujeres se reúnen en una sociedad, lo hacen porque tienen fines comunes, es decir, principios que rigen la convivencia humana.

La propiedad se erige como uno de los criterios rectores de la vida social, ya que gracias a ella, se pueden satisfacer la mayoría de las necesidades de las partes integrantes de la estructura social. Por esta razón existe un especial cuidado en la organización y funcionamiento de esa institución.

Como Derecho natural, la propiedad tiene que desempeñar un fin específico, ya que es el medio para satisfacer las necesidades individuales, y como garantía para la coexistencia pacífica de las personas que habitan en la colectividad; es la manera por la que se pretende regular el aprovechamiento y la distribución de la riqueza, de forma tal, que se le dé lo que le corresponde a una persona según el trabajo que haya realizado, sin importar la cantidad de bienes que de ello se deriven, siempre y cuando se utilicen éstos conforme a los fines prescritos en las normas sociales.

Los dirigentes sociales deben asegurarse que todas las cosas que son objeto del Derecho de propiedad, sean usadas de acuerdo a su naturaleza y/o destino, sin que exista un abuso en las facultades que de este derecho derivan. Si bien es cierto que cada persona es libre de llevar a cabo cualquier conducta que desee con los objetos que son de su propiedad, no menos lo es que debe usarlos sin ocasionar un daño o perjuicio dentro de la esfera jurídica de los demás integrantes de la colectividad; porque en la mayoría de las ocasiones estas conductas son las que provocan los conflictos de intereses dentro de las relaciones individuales y sociales.

No estoy de acuerdo con destinar la propiedad de los bienes al uso común, pues cada persona tiene el derecho de poseer y disfrutar de lo que sea producto de su trabajo lícito; sin embargo, no es dable permitir que los intereses de un solo individuo estén por encima de los de la colectividad.

También es fundamental tener cuidado en la selección de las necesidades humanas que van a satisfacerse con los bienes objeto de la propiedad, pues como ya mencioné, aquéllas varían de acuerdo al tiempo y lugar en el que se desarrollen los seres humanos. A pesar de todo, en algunas ocasiones, los deseos se vuelven necesidad, y ésta a su vez deseo, lo que da origen a un círculo vicioso que tiene como motor el consumismo a ultranza. De ahí que en las ciudades los requerimientos humanos sean mayores en cantidad, que los existentes en las zonas rurales.

a) Tesis de Augusto Comte

En esta tesis no pretendo hacer un análisis sobre la doctrina de Augusto Comte, sino que únicamente abocaré mi estudio a lo concerniente a la función que desempeña cada persona que es parte de una sociedad.

Lo descrito en el párrafo anterior, encuentra materialización en los estudios que hizo Comte, **(50)** estableciendo al efecto que todos los seres humanos que forman parte de una sociedad, tienen el deber de cumplir con una función, con el objeto de alcanzar la felicidad (progreso) social.

Para Comte, los seres humanos se reúnen en sociedad para alcanzar un fin determinado, a través del cual logran el orden social. **(51)** Todas las conductas individuales deben tender a una acción general, en la que el bienestar humano trasmuta a un deber continuo de realización del altruismo.**(52)**

(50) Comte, Augusto. *La filosofía positiva (Sistema de política positiva, Curso de filosofía positiva y Discurso sobre el espíritu positivo)*, 4ª ed., México, Ed. Porrúa, 1990.

(51) Dentro del pensamiento positivista, las nociones de orden, ciencia y progreso constituyen las bases sobre las cuales se desarrollará la vida social.

(52) En este caso Comte mantiene la idea de bien colectivo y no individual, a pesar que el primero indica una acción general de todos los actores sociales; sin embargo, esta conducta debe estar prescrita por las normas sociales.

Si la acción general tiende hacia el bien común, entonces evidencia la existencia de la solidaridad social, que es:

“El vínculo de todos con cada uno, dentro de cierta coyuntura social.”(53)

En el sistema de política positiva, Comte señala que la base de una sociedad es la moral universal, entendida ésta como el conjunto de Leyes universales e inmutables, en las que se van a substituir los deberes por los derechos. La aceptación de estas Leyes naturales, es la que hará posible la armonía universal y el orden social y moral. Es obvio que en este caso, los deberes están constituidos por las normas morales, mientras que los derechos surgen con el establecimiento del Derecho positivo.

La afirmación de que cada individuo debe desempeñar una función determinada, obedece a lo enunciado en el *sistema de filosofía positiva*, donde ese pensador establece que la función principal de la mujer es la de ser guardián de la moral. **(54)** En este sentido, explica la doble tarea de las mujeres, una será el cumplimiento del deber social, propio de todos los miembros de la sociedad, de acatamiento de las Leyes de la moral universal; mientras que la otra será garantizar la obediencia de las nuevas generaciones de la sociedad, a esas normas. Esto resulta lógico si se piensa que son ellas las que tienen a su cargo la educación de los niños y niñas que, en el futuro, serán las personas que convivirán de manera efectiva en la sociedad.

El elemento intrínseco de la acción general (actividad de la función social), es la supremacía colectiva sobre la individual, ya que la finalidad buscada es el bien común. De esta manera, el sujeto adquiere una personalidad social, realizando una actuación impersonal, pues su comportamiento será producto de

(53) Comte Augusto. *Ob cit.*, pp. 77 y 78.

(54) Comte Augusto. *Ob cit.*, pp. 101 y 102.

una imposición de normas o de imitaciones de conductas, de otros individuos, prescritas en el Derecho natural. **(55)**

Al aplicar las ideas que de la función social sugiere Comte, a la institución de la propiedad, puede argumentarse lo siguiente:

- a) Todos los seres humanos se reúnen en sociedad con el objeto de satisfacer sus necesidades, encontrando como medio idóneo para hacerlo la apropiación de los satisfactores; pero como existen necesidades generales comunes a todos los individuos, es menester establecer normas que permitan saciar aquéllas dentro de un orden social.
- b) Las bases sobre las cuales se va a llevar a cabo la vida social, son las Leyes naturales, conocidas como la moral universal en Comte. Por tanto, los principios de Derecho natural son la base de la función social de la propiedad.
- c) La función de la propiedad, tiende hacia el beneficio colectivo y no individual de las personas que forman parte de una sociedad, tal y como lo explica Comte respecto de la función social de los individuos.

b) Naturaleza jurídica

Al llevar la propiedad una tendencia hacia el bien de la sociedad, los excesos individuales quedan prohibidos, en virtud de que implican un egoísmo; sin embargo, tampoco puede pensarse en un socialismo a ultranza, pues ello

(55) Luis Recasens Siches, hace un estudio a fondo sobre los modos colectivos de vida, señalando que con ellos los sujetos desempeñarán su rol social, pues son titulares de un papel o función generalizada, que da origen a un comportamiento tipificado, anónimo y genérico. Recasens Siches, Luis. *Introducción al estudio del derecho*, 13ª ed., México, Ed. Porrúa, 2000, p. 33.

equivaldría a no ser justos dentro de la repartición de la riqueza, en tanto que de acuerdo al esfuerzo y trabajo lícito de cada persona, debe ser la recompensa.

La función social de la propiedad, surge como necesidad de limitar su uso, goce y disposición, con el objeto de no causar perjuicios o daños a los demás individuos que integran una colectividad determinada, ya que es la necesidad ajena la que hace surgir las modalidades y los límites a la propiedad. Además, no sólo el propietario está obligado a cumplir con ésta, sino que toda persona que tenga en su posesión algún bien, debe utilizarlo conforme a su naturaleza y destino, para que no lo hagan inservible para satisfacer alguna otra necesidad.

En los Códigos civiles de dos mil, se señalan limitaciones a favor de los particulares y limitaciones a favor de la colectividad, todas en aras de la cumplimentación de la función social de la propiedad. El análisis correspondiente a este tema lo llevo a cabo en el capítulo quinto de esta tesis.

c) Tesis de León Dugüit

León Dugüit es el único tratadista, dentro de la doctrina jurídica, que instituyó una teoría sobre la función social de la propiedad; sin embargo concluye que la propiedad es una función social, lo cual, desde mi punto de vista, resulta erróneo.

Dugüit considera que el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad. No puede concebir al hombre en un estado de naturaleza, aislado, con sus derechos absolutos e innatos, pues en el momento en el que nacen las relaciones sociales, es cuando surge la necesidad de precisar

cuáles son los derechos y obligaciones que cada sujeto tiene, en oposición a los que a sus vecinos les corresponden. **(56)**

La tesis de Dugüit se funda en el concepto de solidaridad social, la cual se alcanza a través del cumplimiento de una serie de deberes impuestos por el Derecho objetivo a todos los hombres que están dentro de una sociedad, con el fin de alcanzar la interdependencia humana. De esta manera, todas las normas jurídicas tienden, directa o indirectamente, a la realización de ese objetivo.

Los deberes que se imponen, tanto a los gobernados como a los gobernantes, son fundamentalmente dos: El primero, consiste en realizar aquellos actos que impliquen un perfeccionamiento de la solidaridad social y el segundo relativo a abstenerse de ejecutar actos que lesionen la solidaridad social, para lo cual se impondrán deberes de hacer y de no hacer. **(57)**

Respecto de la propiedad, Dugüit considera que el hombre tiene el deber de realizar la solidaridad social al ser poseedor de la riqueza, el cual aumentará en la medida en que aquélla tenga una influencia en la economía de la colectividad, ya que en este caso la responsabilidad social será mayor. Esta tarea no puede ser eludida por el hombre manteniendo improductiva esa riqueza. Todos los deberes que se impongan con este objeto, no sólo serán en beneficio individual, sino colectivo, y es en esta ocasión como se reconoce el derecho subjetivo de usar, disfrutar y disponer de la cosa, pero no se le reconoce el derecho de no usar, no disfrutar y no disponer, cuando está inacción perjudica intereses individuales o colectivos. Esta es la razón por la que este pensador considera que la propiedad es una función social.

(56) Dugüit, León. *Las transformaciones generales del Derecho Privado desde el Código de Napoleón*, 2ª ed., Madrid.

(57) Dentro de la doctrina clásica se clasifican las obligaciones, según la conducta ordenada, en dar, hacer y no hacer. Las primeras son aquellas que se cumplimentan con la entrega de la cosa, mientras que la segunda y la tercera implican la realización de una conducta positiva o una abstención.

Ya he señalado que las instituciones jurídicas, como producto social, tienen una función que responde a los mismos intereses, que no equivale a afirmar que constituyan una función social. No sólo el Derecho podrá prever que el propietario no abuse de las facultades derivadas de su derecho, de manera que cause daños o perjuicios a terceros sin utilidad para él, sino también podrá, según las necesidades de interdependencia social, indicar la forma como el propietario deba usar la cosa y mantenerla productiva. Ya no prevalecerá el interés individual sobre el colectivo, sino éste sobre aquél.

Considera Dugüit que siempre que en alguna forma se lastima la solidaridad social al ejercitar un derecho, debe considerarse esa actividad como ilícita, puesto que, como la propiedad tiene una función social, es evidente que la riqueza no debe permanecer improductiva, ya que el fin inmediato es la satisfacción de las necesidades individuales y sociales.

d) Justicia social

La denominación de justicia social inmediatamente se relaciona con la clase obrera o desprotegida de la sociedad; no obstante la justicia social, no sólo atiende a esas clases sociales, sino que es parte de la sociedad en general.

También se ha identificado a esta clase de justicia, de acuerdo a los postulados del socialismo, como aquella que indica los parámetros que implican una repartición equitativa, entre los miembros del proletariado, de la propiedad de los medios de producción y de la riqueza.

Conforme a lo anterior, resulta evidente que encontrar una definición sobre la justicia no es tarea fácil, ya que debido a su naturaleza relativa, es imposible formular un concepto absoluto sobre ella. Por esta razón, cada persona tiene una idea sobre lo que considera justo, sin importarle las consecuencias que esto

implique entre los demás miembros de la colectividad. Por tanto, será tarea del legislador determinar los lineamientos sobre los cuales los individuos van a convivir dentro de la sociedad, estableciendo las reglas de conducta que impliquen una mayor "justicia" dentro de las relaciones sociales, las que serán consecuencia de la interacción de los seres humanos dentro de sus respectivas esferas jurídicas.

Siguiendo el pensamiento de Hans Kelsen, **(58)** la felicidad humana es el presupuesto de la justicia, lo cual hace imposible obtener una definición absoluta sobre ésta. Al no ser posible lograr la felicidad de todos los miembros de un pueblo, **(59)** es deber del legislador señalar los parámetros generales o normas jurídicas que garanticen la felicidad del mayor número de personas. Cuando este objetivo sea cumplimentado, entonces existirá un orden social justo. **(60)**

Una persona será feliz, cuando tanto las autoridades del Estado como los miembros de la sociedad, no le causen daño o perjuicio alguno en su esfera de derechos. La idea de la felicidad general puede representarse mediante una función de utilidad social, consistente en la suma de funciones de utilidad individual, ya que supone que éstas sean iguales en sus aspectos esenciales. **(61)** La repartición de los satisfactores sociales dependerá de las preferencias individuales de las personas, las cuales serán recogidas por el legislador dentro del sistema jurídico.

(58) Ver. Hans, Kelsen. *¿Qué es la justicia?. Biblioteca de ética, filosofía del derecho y política. No. 10, 8ª. ed.*, México, Ed. Distribuciones Fontorama, 1997.

(59) La felicidad como estado psicológico o sentimiento subjetivo, hace imposible la plena comprobación de la existencia de una felicidad general.

(60) La tarea del legislador es determinar cuáles son las necesidades que ha de garantizar a través del establecimiento de las normas jurídicas. Por esta razón es él quien debe señalar la escala valorativa de aquellas.

(61) Rawls, John. *La justicia como imparcialidad. Cuadernos de crítica. No. 32*, traductor Roberto J. Vemengo, México, Ed. UNAM. Instituto de Investigaciones Filosóficas, 1984, pp. 32 y 33.

La esencia de la justicia es la igualdad, pero regida por los principios teleológicos de la naturaleza humana. No se puede partir del presupuesto de que todos los hombres y mujeres son iguales, ya que existen diferencias de sexo, edad, religión, etcétera, que hacen imposible la homogeneización del género humano. Pero la igualdad puede determinarse en la medida en la que se respeten los deberes, roles, posiciones, sanciones y funciones, de las personas. Gracias a este suceso, podrá crearse un "escenario de igualdad" donde efectivamente se puedan señalar las arbitrariedades o desigualdades sociales. De esta manera, nadie se conformara con una libertad o derechos menores a los que les correspondan a los demás que se encuentren en el mismo plano de igualdad.

Como la idea de justicia se origina en los individuos que forman parte de la sociedad, toda justicia es social. En este sentido la justicia es:

"El criterio ético que nos obliga a dar al prójimo lo que se le debe conforme a las exigencias ontológicas de su naturaleza, en orden a su subsistencia y perfeccionamiento individual y social." (62)

Por otra parte, tomando en cuenta otro punto de vista, la justicia es el fin último de la aplicación del Derecho, es:

"La eficiencia de las instituciones para promover el bienestar general."(63)

Lo anterior implica el establecimiento de una jerarquía de valores para la solución de los conflictos de intereses, donde la satisfacción de uno de ellos es únicamente a costa del otro. Esta eficiencia dependerá del contenido de las normas y de la preparación moral e intelectual de las personas a quienes se les encomiende la aplicación del Derecho.

(62) Preciado Hernández, Rafael. *Lecciones de filosofía del derecho*, México, Ed. UNAM, 1986, p. 209.

(63) Rawls, John. *La justicia como imparcialidad. Op. cit.*, p. 20.

Si es considerada la justicia como un principio ético, también constituirá la medida del Derecho natural; ya que a través de ella se determinarán los principios morales que, dentro de una sociedad, serán la base del proyecto de vida común (fundamentos de la organización social).

Por razones didácticas, la justicia ha sido objeto de múltiples divisiones. En este sentido, es general o legal, **(64)** si rige tanto los deberes de gobernados como de gobernantes, ambos frente a la comunidad; siempre actuando de acuerdo a las exigencias del bien común. **(65)** Este tipo de justicia se divide a su vez en conmutativa y distributiva.

La justicia conmutativa es la que rige las operaciones de cambio (equivalencia entre la prestación y la contraprestación). Este criterio atiende directamente a la comparación de los objetos, por lo que prescinde de las personas. **(66)**

Por su parte, la justicia distributiva regula la participación que corresponde a cada uno de los miembros de la sociedad en el bien común distribuible, así como las tareas o cargas con las que los particulares deben contribuir. La igualdad proporcional es el criterio racional de la justicia, debido a que no todos los particulares contribuyen en la misma proporción al bien común. **(67)**

Retomando la idea de la justicia social, diré que es a través de ella como se logra la armonía en la vida social, en la medida en la que se alcanzan los siguientes objetivos: **(68)**

(64) La justicia individual se erige como el antagonismo de la justicia general. Aquélla se encargará de establecer lo que corresponde a cada persona según sus propios intereses, sin importar el bien común.

(65) Preciado Hernández, Rafael. *Lecciones de filosofía del derecho*. *Op cit.*, p. 215.

(66) *Ibidem.* p. 216 y 217.

(67) *Ibidem.* p. 215.

(68) *Cfr.* Preciado Hernández Rafael. *Lecciones de filosofía del derecho*, *Op cit.*, pp. 211 y 212.

- a) Se coordinan las acciones de los seres humanos entre sí, como partes del todo que es la sociedad, con el objeto de lograr el progreso humano.
- b) Tales acciones se ordenan hacia el bien común, integrando el orden social humano.
- c) Se establecen criterios sobre los que se escogen los fines sociales, con miras a asegurar el bien común y el perfeccionamiento de la especie humana.

La idea de la justicia como fin y medio para la aplicación del Derecho, siempre va unida a la del bien común, ya que todas las instituciones sociales tienen como objetivo el bienestar colectivo.

e) Bien común

Dentro de los fines del Derecho, se encuentra el bien común. Al igual que la justicia, es difícil determinar el alcance de este concepto, pero de acuerdo al contenido del Derecho, es aceptable la generalidad de este beneficio colectivo conseguido mediante los fines sociales que hacen posible la convivencia humana.

Para que se realice el bien común, es necesario encontrarse dentro de un grupo de individuos, *v.g.* la sociedad; ya que es la actividad relacional y coordinada de las personas la que da origen a la obtención, materialización y disfrute de los diversos beneficios obtenidos como consecuencia de los hechos o actos que realicen los demás, ya por mérito propio o por el uso o el desarrollo de las estructuras sociales.

El bien común, como su nombre lo indica, es aquél que orienta las conductas individuales hacia la utilidad o provecho de los miembros de una colectividad. Pero como en el caso de la justicia, es imposible que todas las personas del conglomerado social sean participes en este bien colectivo, se procurará el bienestar de la mayor cantidad de ellas dentro del grupo social.

Las actividades que dan origen al bien común, traen consigo derechos y deberes. No es dable pensar que sólo alguna (s) persona (s) esté (n) en el deber de desarrollar todo tipo de actividades en beneficio de los demás; por el contrario, es la suma de las voluntades individuales la que da origen a los beneficios colectivos, pues algunos de los valores que se encuentran dentro de éste, sólo se pueden alcanzar por una actividad comunitaria. **(69)**

Es importante establecer cuál es el contenido del bien común. De nueva cuenta, para hallar la respuesta a esta interrogante hay que hurgar en la naturaleza humana o racional, en busca de todos aquellos objetos o ideas, que dan origen a un Código valorativo de conductas individuales y colectivas. De este modo, el bien es:

“El acervo acumulado de valores humanos, por una sociedad humana”. **(70)**

El bien común, de acuerdo a los sujetos partícipes en él, se puede clasificar en universal, nacional o público. **(71)** Para efecto de una mejor comprensión de estos conceptos, a continuación expongo sus similitudes y diferencias en el siguiente cuadro.

Cuadro 2

BIEN COMÚN DE LA ESPECIE HUMANA	BIEN COMÚN NACIONAL	BIEN COMÚN PÚBLICO
Corresponde a la humanidad.	Corresponde a un Estado en específico.	Corresponde a los grupos sociales e individuos de un pueblo determinado.
Comprende todas las realizaciones que con su inteligencia y voluntad ha venido acumulando el ser humano.	Comprende todos los principios del bien común de la especie humana, aplicados a las necesidades de un pueblo.	Creación estable y garantizada de condiciones comunes, tanto de orden material como de orden espiritual.

(69) No se debe confundir el contenido del bien común con la naturaleza jurídica de los bienes colectivos, como es el caso de la comunidad agraria. El bien común es uno de los fines del Derecho, es una de las directrices para estructurar el proyecto social.

(70) Preciado Hernández Rafael. *Lecciones de filosofía del derecho*, *Op cit.*, pp. 199 y 200.

(71) *Ibidem*. p. 200.

(Naturaleza racional). Constituyen un acervo cultural y civilizador.	determinado. Imprime un estilo de vida entre los miembros de una comunidad, dándole así una fisionomía o rostro nacional.	Tiene como fin la realización del bien común propio de cada uno de los individuos y de los grupos sociales que integran el Estado.
No pertenecen a un humano individual, ni a un pueblo, ni a un grupo de naciones; sino representa un patrimonio común de la humanidad.	Participación del bien común de la especie humana en un pueblo determinado.	

A pesar de la clasificación anterior, el bien común puede ser dividido en bien común desinteresado y bien común útil. Este último se fracciona, según la finalidad subjetiva pretendida, en bien común de los individuos asociados y bien común de la colectividad, **(72)** conceptos que son desarrollados en el cuadro siguiente.

Cuadro 3

BIEN COMÚN DESINTERESADO	BIEN COMÚN ÚTIL
Consiste en la conservación de la unidad social y de todo lo que a ella concurre.	Consiste en la conservación y en el perfeccionamiento de todos y cada uno de los individuos.
Se realiza a través de la sociedad.	Se realiza por medio de la sociedad, con ayuda y asistencia para cada uno de los miembros de ésta.
Tiene como fin la perfección máxima de la especie humana.	Es condición o medio para el desarrollo y perfeccionamiento de las personas, pero consideradas no como individuos aislados, sino asociados.
No existe un bien común distribuible.	Existe un bien común distribuible, que se repartirá haciendo prevalecer el interés de la mayoría sobre el de la minoría.
BIEN COMÚN DE LA COLECTIVIDAD	BIEN COMÚN DE LOS INDIVIDUOS ASOCIADOS
Se considera al grupo como un todo, al que se subordinan el punto de vista o el interés individual.	El individuo es considerado como parte del grupo social, donde procurará el bien común de la colectividad, por ser el medio para alcanzar el bien común distribuible.
Tiene como fin la conservación de la unidad del grupo y de sus operaciones.	Tiene como fin el bienestar individual de los miembros de la sociedad.
Obliga a cada uno de los miembros del grupo a obrar de acuerdo a lo que más conviene al grupo.	La participación individual en el bien colectivo, debe ser acorde al esfuerzo y aportación prestados por

(72) Esta división del bien común ha sido propuesta por Schalm, quien es citado por Preciado Hernández, Rafael. *Lecciones de filosofía del derecho. Op. cit.*, pp. 201 a 204.

cada miembro de la
sociedad. **(73)**

El problema que resulta de la anterior clasificación, es la definición del bien común distribuable, ya que las prerrogativas esenciales de los hombres y mujeres son de rango superior a los intereses materiales (económicos) de la colectividad. Debido a la falta de existencia de un catálogo universal de los objetos que forman parte del bien común distribuable, corresponderá al legislador de cada pueblo, señalar cuáles cosas tendrán esta característica. El factor que en este caso, consideró, debe ser tomado en cuenta, es la satisfacción de las necesidades humanas.

La sociedad es la que generalmente se encarga de la administración y distribución de todos aquellos objetos que forman parte del bien común distribuable, ya que sirven para saciar las necesidades humanas. Sin que el siguiente enunciamiento sea limitativo, puedo señalar que la tierra, como bien natural, y la instrucción, como bien cultural, representan parte de esta clase de bien común.

Ya he mencionado que la tierra es uno de los objetos por excelencia del derecho de propiedad. Su importancia recae en que constituye la materia de la explotación de aquella, para satisfacer las necesidades más elementales (v.g. alimentación y vivienda); por tal motivo, la propiedad de la tierra tiene un régimen jurídico especial, cuya base se encuentra en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Las prerrogativas que derivan del derecho de propiedad se ejercen de acuerdo a los lineamientos del bien común de los individuos asociados, ya que aunque cada persona puede utilizar el objeto de su propiedad como mejor le parezca, este uso, aprovechamiento o disposición, es limitativo, en la medida que

(73) Es obvio que todos los individuos que se encuentran dentro de una sociedad nacen desiguales en cuanto a sus aptitudes y capacidades; por esta razón, su aportación al bien colectivo será diferente en cada caso. De ahí que la proporcionalidad (esfuerzo-premio) opere en la distribución del bien común.

prohíbe que con ello se causen perjuicios a los demás miembros de la colectividad.

f) Deber jurídico

En la doctrina existe una confusión entre los conceptos deber jurídico y obligación jurídica ya que, tanto uno como otro, tienen lugar, de acuerdo a la realización de ciertas conductas, dentro de la interacción de los miembros de la sociedad. Mientras que el deber jurídico es el género, la obligación jurídica es la especie, de modo que toda obligación es un deber, pero no todo deber es una obligación.

Aunque el deber jurídico y la obligación jurídica tienen su fundamento en una norma de Derecho, es el cumplimiento de aquél el que posee una vital trascendencia dentro de la vida social.

Ernesto Gutiérrez y González ha definido, en su libro *Derecho de las obligaciones*, al deber jurídico *lato sensu* como:

“La necesidad de observar voluntariamente una conducta conforme a lo que prescribe una norma de derecho”

Mientras que el deber en *stricto sensu* es:

“La necesidad de observar voluntariamente una conducta, conforme a lo que prescribe una norma de derecho, ya a favor de la colectividad, ya de persona determinada.” (74)

Por su parte, la obligación en sentido amplio la ha identificado como:

“La necesidad jurídica de cumplir voluntariamente una prestación, de carácter patrimonial (pecuniaria o moral), a favor de un sujeto

(74) Gutiérrez y González, Ernesto. *Derecho de las obligaciones*, 15ª ed., México, Ed. Porrúa, 2002, p. 47.

que eventualmente puede llegar a existir, o a favor de un sujeto que ya existe.” (75)

En cambio en sentido estricto la obligación es:

“La necesidad jurídica de mantenerse en aptitud de cumplir voluntariamente una prestación jurídica, de carácter patrimonial (pecuniaria o moral), a favor de un sujeto que eventualmente pueda llegar a existir, y si existe, aceptar.”(76)

Si se aplican estos conceptos a las conductas encaminadas al cumplimiento de la función social de la propiedad, la consecuencia será que dichas actitudes constituirán deberes jurídicos en estricto sentido. Las personas que forman una colectividad, son titulares del deber jurídico contenido dentro de la norma positiva, ya que a través de ella se garantiza la satisfacción de las necesidades sociales e individuales y se establecen las bases de la repartición del bien común distribuable.

La materialización de los deberes jurídicos, tanto para la propiedad como para cualquier otra institución jurídica, se verifica dentro de los conflictos de intereses.

En este sentido, si cuando los individuos disfrutan de los bienes, sobre los que ejercen las facultades que derivan del derecho de propiedad, observando todos y cada uno de los deberes jurídicos establecidos con ese objeto, garantizarán el uso, goce y disfrute de sus derechos, acorde a la teleología humana y a la naturaleza del bien.

La colectividad puede ser titular de un deber jurídico en cuanto garantice el cumplimiento de las normas jurídicas, cuya exigibilidad la realizara a través de sus representantes, tales como los legisladores o cualquier otro funcionario público

(75) *Ibid.* p. 46.

(76) *Ibidem.* p. 46.

legitimado para ello. **(77)** En este caso, la observación de dicha conducta será en beneficio de la persona que la adecuó a la hipótesis legal a que se refiera el caso concreto.

Por el contrario, las obligaciones surgirán entre los sujetos que ven afectada su esfera jurídica, por las conductas de las demás personas integrantes de la colectividad, dando origen a un conflicto de intereses, que podrá resolverse a través de los medios de defensa que en cada situación sean procedentes.

g) Derecho social

Cuando los seres humanos se reúnen en sociedad, lo hacen con el fin de vivir en forma pacífica. Para alcanzar tal fin, es necesario formular una serie de reglas que establezcan los deberes y obligaciones de las personas que integran el conglomerado social. Para garantizar el cumplimiento de esa normatividad, es menester señalar las sanciones a las que se harán deudores todos aquellos individuos que no cumplan con el contenido de aquélla. Es así como la coercitividad otorga a las normas jurídicas el carácter de positividad, que las diferencia de las normas morales. Sin embargo, el Derecho tendrá como contenido los principios racionales que rigen la actividad social y que forman parte del proyecto de vida común (moral), pero serán aplicados a la colectividad a través de lo que se ha denominado técnica jurídica (positivismo normativo).

En este sentido, de acuerdo con el tratadista Trinidad García, el Derecho es:

“...Un elemento de coordinación y constituye una condición de vida de colectividad donde las normas que lo integran- expresan sólo lo que debe ser, pero que es susceptible de infringirse, su carácter

(77) Como ejemplo de este deber jurídico de la colectividad, está la conducta de cortar todos aquellos árboles que dañan los cimientos de algunos inmuebles.

obligatorio estriba en que su infracción trae consigo una sanción o castigo para el infractor, impuesta por un poder organizado que en la sociedad cuida que el derecho se observe.” (78)

Sobre el t3pico, es necesario aclarar, que al ser el Derecho un producto social y un medio para satisfacer necesidades, debe ser acorde a la realidad pol3tica, social, econ3mica y cultural en la que se desarrolle el conglomerado humano; de ah3 que el Derecho como ciencia no admita divisi3n alguna.

Esa idea, choca con lo que es conocido en la doctrina como la divisi3n tripartita del Derecho, a saber, p3blico, privado y social. El primero de ellos se encarga de regular las relaciones entre los representantes y miembros del poder p3blico con los particulares y entre los primeros entre s3. Por otro lado, el Derecho “privado”, regula las relaciones de los particulares entre s3. **(79)**

De acuerdo al pensamiento de Alberto J. Senior, **(80)** la idea del Derecho admite diversos puntos de vista. Como sistem3tica jur3dica, es el estudio ordenado y coherente de los preceptos jur3dicos que se hallan en vigor en un lugar y tiempos determinados; **(81)** en otras palabras, es la doctrina del orden jur3dico positivo. Como t3cnica jur3dica, es el arte de la interpretaci3n y aplicaci3n de las normas, mientras que como filosof3a es el estudio del derecho en sus elementos e ingredientes universales, investiga qu3 “es” el derecho y qu3 “vale” el derecho.

(78) Garc3a, Trinidad. *Apuntes de introducci3n al estudio del derecho*, 30ª ed., M3xico, Ed. Porr3a, 1998, p. 10.

(79) Considero que este calificativo del Derecho es inocuo, ya que si el 3ste fuera privado, equivaldr3a a pregonar que es limitativo de una determinada clase o sector social y no de toda la sociedad. Su car3cter de generalidad se ver3 afectado.

(80) Senior, Alberto F. *Filosof3a del derecho*, M3xico, sin editorial, 1990, p. 6.

(81) Se debe de entender como orden jur3dico vigente al conjunto de normas impero-atributivas que en una cierta 3poca y en un pa3s determinado la autoridad pol3tica declara obligatorias. Sin embargo no todo Derecho vigente es positivo, ni todo Derecho positivo es vigente. La vigencia es un atributo puramente formal, el sello que el Estado imprime a las normas jur3dicas, siempre y cuando estas se sometan a ciertos requisitos, en nuestro caso es cumplir con el proceso legislativo. Garc3a Maynez, Eduardo. *Introducci3n al estudio del derecho*. *Op. cit.*, pp. 37 y 38.

El Derecho social, fundamentalmente, se ha identificado como aquel que tiene como objeto la tutela y resguardo de las clases desprotegidas o débiles dentro de una sociedad determinada, tales como los trabajadores y campesinos.

(82) También se ha definido al Derecho social como:

“...El conjunto de principios, instituciones y normas que en función de integración protegen, tutelan y reivindican a los que viven de su trabajo y a los económicamente débiles.” (83)

Igualmente, se ha identificado al Derecho social con la tesis del materialismo dialéctico, pero si bien es cierto que el movimiento del socialismo pretende la reivindicación de la clase trabajadora en la titularidad de los medios de producción, no menos lo es que pretende despojar de los mismos a otro de los sectores de la población, lo que provocaría un círculo vicioso entre poseedores y deposeidos de la propiedad. A pesar de las consideraciones anteriores, el Derecho es definido dentro de esta doctrina como:

“...La superestructura respecto al factor económico que es el fundamental”. (84)

Por lo tanto, el Derecho sólo estará al servicio de la clase dominante, (capitalistas) y no será establecido a favor de los miembros del proletariado (derecho socialista); pero adquirirá otros matices cuando alcance su verdadero objetivo, traducido en asegurar la convivencia pacífica de los seres humanos dentro de la sociedad (derecho social).

(82) En este sentido se ha emitido una normatividad abundante en número con el objeto de tutelar los intereses de este grupo social, ejemplo de ello es la suplencia de la queja en la materia laboral y agraria dentro del amparo.

(83) Trueba Urbina, Alberto. *La primera constitución política-social del mundo*, México, Ed. Porrúa, 1971, p. 19.

(84) Magallón Ibarra, Jorge Mario. *Instituciones de derecho civil*, tomo IV, México, Ed. Porrúa, 1990, pp. 210.

CAPÍTULO TERCERO

“LIMITACIÓN Y MODALIDAD”

Ya he señalado en páginas anteriores, que la forma en la que se lleva a cabo la función social de la propiedad es a través de la institucionalización y cumplimiento de las limitaciones y modalidades al uso, goce o disposición de los bienes que sean objeto de ese derecho real.

Sin embargo, las limitaciones y las modalidades son diferentes en cuanto a su contenido y alcance.

I. Definiciones

Ernesto Gutiérrez y González define a la limitación como:

“...La carga positiva, o bien la abstención que el legislador de una época que se considere, impone al titular de derechos, a efecto de que no los ejercite contra el interés de otros particulares, o bien contra el interés general.” (85)

(85) Gutiérrez y González, Ernesto. *El patrimonio*. 7ª ed., México, Ed. Porrúa, 2002, pp. 248 y 249.

La anterior definición indica el hecho de que las limitaciones que se opongan al uso libre de los bienes, según las prerrogativas que de éstos se deriven, serán acordes a los requerimientos sociales vigentes en una época y lugar determinados, donde la técnica jurídica los materializará en Derecho positivo.

Por su parte la modalidad, la ha definido como:

“Cualquier circunstancia, calidad o requisito, que en forma general, pueden ir unidos a la sustancia, sin modificarla, de cualquier hecho, acto jurídico o derecho” (86)

Desde la perspectiva del Derecho constitucional, la modalidad es:

“La facultad del Estado mexicano para modificar el modo de modificación o extinción de los atributos de la propiedad, por razones de interés público.” (87)

Sobre este tópico conviene señalar que el concepto de modalidad, tanto en el ámbito del Derecho civil como en el del constitucional, no son disimiles; pues en este caso la sustancia de la propiedad será precisamente la que la determina como derecho real, en tanto que las calidades o forma que podrán modificarse son precisamente sus atributos o facultades, tales como la forma de usar, gozar y disponer del bien en cuestión.

No obstante lo anterior, las modalidades, ya sean términos o condiciones, suspensivas o resolutorias, no hacen depender de su realización el nacimiento o extinción de un Derecho, sino la eficacia de las obligaciones contenidas en los actos jurídicos, es decir la exigibilidad en el cumplimiento a la extinción de las obligaciones.

(86) *Ibíd.* p. 250.

(87) Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. *Diccionario Jurídico Mexicano*, tomo I-O, 14ª ed., México, Ed. Porrúa-UNAM, 2000, p. 2143.

A. Tipos

Ya mencione que las modalidades son el término y la condición. El primero de ellos puede ser suspensivo o extintivo (resolutorio), según produzca o extinga los efectos del acto jurídico. También puede ser el término cierto o incierto; el primero será aquel cuya fecha de vencimiento es conocida, mientras que el segundo no tiene fecha precisa para ello, pero deberá consumarse.

Por su parte, la condición, al igual que el término, puede ser suspensiva o resolutoria. También puede dársele el calificativo de imposible, si existe motivo alguno, legal o natural, que evite su cumplimiento. A contrario sentido, para que una condición sea posible, es preciso que exista la probabilidad de su verificación, sin soslayar su licitud.

Las condiciones serán potestativas o voluntarias, cuando su realización dependa de la voluntad de alguna persona o acontecimiento ajeno a las partes en el acto jurídico, pero este hecho no debe depender de la voluntad del obligado, pues ello equivaldría a que el cumplimiento de la obligación dependa del deudor de la misma.

B. Diferencias entre la limitación y la modalidad

Las modalidades término y condición, tienen en común la realización de un acontecimiento futuro del que dependerá la eficacia o extinción de los efectos jurídicos de dicho acto (eficacia de las obligaciones).

Aunque la condición implica la realización de un acontecimiento futuro y contingente, el término comprenderá un lapso que sólo será incierto cuando se refiera a la muerte de alguna persona.

En la opinión de Maestro Trinidad García, **(88)** los caracteres que fundamentalmente distinguen a una condición del término, sin olvidar que ambos son modalidades, son:

- a) La condición es un acontecimiento de realización contingente, y el término se verifica siempre necesariamente.
- b) La condición produce sus efectos retroactivamente, en tanto que el término sólo desde que se vence.

Tanto las modalidades como las limitaciones a la propiedad, son los medios por los que el Estado, a través de sus legisladores, proyecta las directrices para el uso de los bienes sujetos a la propiedad.

Como se ha observado a lo largo de este capítulo, las modalidades y limitaciones de la propiedad constituyen salvaguardas de la función social, pues a través de ellas el legislador garantiza el respeto de los deberes jurídicos, que a su vez son los medios por los que se pretende la inafectabilidad del bien común y del orden social.

(88) Trinidad, García. *Op. cit.*, p. 201.

CAPÍTULO CUARTO

“ANÁLISIS HISTÓRICO SOBRE LA FUNCIÓN SOCIAL Y LAS LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD EN MÉXICO”

La institución de la función social de la propiedad en México es resultado de innumerables luchas entre los diferentes factores reales de poder dentro del devenir histórico nacional; pues como es lógico suponer, la función social que tiene toda institución, no es producto de una generación espontánea, sino es la conclusión de la transformación de lo que se conoce como la lucha de clases sociales, donde la clase o grupo mayoritario debe ser objeto del bien común.

No cabe duda que desde la época precolonial se instituyeron figuras sociales que fueron aliciente para procurar el bien común de la mayoría, tal es el caso de la organización de la propiedad en la época precolombina, **(89)** en la que existieron tierras para: gobernantes, milicia, nobles, pueblos (*calpulli*), barrios y dioses; lo cual indica el deseo de destinar las tierras a diversos fines, dando así

(89) Ver. Mendieta y Nuñez, Lucio. *El derecho precolonial*, 6ta. ed., México, Ed. Porrúa, 1992, pp. 105-124.

lugar a su repartición según el objeto para lo cual fueran usadas; sin embargo, en este trabajo sólo trataré las instituciones de contenido social desde la época cortesiana, poniendo especial énfasis en el período revolucionario, pues éste, desde mi punto de vista, es el momento histórico donde se asentaron las raíces de lo que después sería conocido como la función social de la propiedad.

I. Época colonial

No existe una época en la historia de México que haya tenido como consecuencia una total inanición, si es posible llamarlo así, de cientos de personas, que más que ser tratadas como seres humanos, fueron reducidas a la condición de esclavos; ejemplo de lo anterior fue la encomienda, donde la corona, a través de los virreyes o los gobernadores, dotaba al conquistador de tierras y de "indios", como mano de obra gratuita, sin que se les proveyera de lo necesario para sobrevivir, privándolos de los más elementales derechos humanos; todo ello a pesar del espíritu proteccionista impetrante en las Leyes de Indias.

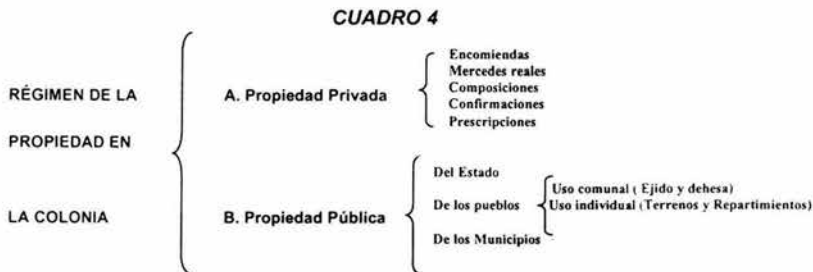
La conquista, mas que un movimiento social, se convirtió en una lucha racial, en la que el factor determinante fue el económico, pues la avaricia y el pillaje español, acabó por destruir una civilización que contaba con sus propios procesos de vida.

Si bien es cierto que se pretendió distribuir las tierras descubiertas entre los españoles, creándose normas jurídicas proteccionistas de los derechos de los "indios", tales como las Leyes de indias; lo que facticamente aconteció se traduce en el antecedente directo de lo que más adelante se conocería con el nombre de latifundio, pues el reparto fue sólo para las manos españolas.

A. Leyes de indias

Antes de entrar al comentario de las Leyes de indias, conviene señalar que la propiedad en la conquista, tanto privada como pública, era sinónimo de absolutismo y acaparamiento, pues de ella dependía la consolidación del poder público de la corona española en el Nuevo Mundo. **(90)** Esa situación implicó el detrimento de la libertad de los indígenas; además, no permitió un libre desarrollo económico que beneficiara al país, pues la concentración de la riqueza era únicamente entre los conquistadores.

La propiedad pública en el "Nuevo Mundo" se otorgó a través de las siguientes instituciones jurídicas: encomiendas, mercedes reales, composiciones, confirmaciones y prescripciones. La propiedad pública comprendió la de los pueblos, que a su vez se dividía en uso comunal y uso individual, y la de los Municipios. La clasificación anterior la gráfico en el siguiente cuadro para una mejor claridad.



La *fundación* era una forma de adquisición de la tierra en la que el conquistador (fundador o capitulador) celebraba un contrato con la autoridad política, es decir, virreyes o gobernadores, con el objeto de crear una población, constituida con tierras y aguas suficientes para el desarrollo social de un grupo de treinta individuos, adquiriendo la obligación de construir casas, tener ganado y animales de granja, así como de contar con un clérigo; sin embargo, el fundador debía obtener una fianza fijada por la autoridad política, quien podía hacerla

(90) No se debe olvidar que en el siglo XVI, el poderío de las naciones europeas se media por los descubrimientos y la colonización de nuevas tierras.

efectiva si el capitulador no cumplía con esas obligaciones. **(91)** Por el contrario, si cumplía con dichas obligaciones, se le dotaba de un terreno de cuatro leguas de tierra en forma de cuadro. Cabe señalar que todas las personas que habitaban una fundación, debían residir en ésta durante cuatro años seguidos; pues de lo contrario, les podían quitar las tierras otorgadas. **(92)**

Otra forma de adquirir la propiedad era mediante el reparto de tierras dentro de las nuevas poblaciones, donde el único requisito consistía en que el adquirente no tuviera el dominio de tierras dentro de otros territorios, salvo que hubiera residido en éstas durante los últimos cuatro años; de lo contrario, debía demostrar el abandono de los antiguos territorios, para hacerse acreedor a los nuevos. El reparto de tierras se solicitaba a los virreyes o gobernadores, quienes lo otorgaban previa consulta y asentamiento que de dicho acto jurídico realizará el Cabildo en los libros. **(93)** El incumplimiento de cualquiera de los requisitos señalados para el repartimiento, daba lugar a la nulidad del mismo. **(94)**

El otorgamiento de las tierras por medio del *repartimiento* o de la *fundación*, implicaba que el beneficiario tomara posesión de las mismas dentro de los tres meses siguientes a la celebración del acto de dotación, so pena de perderlas en beneficio de otras personas. **(95)**

(91) Las obligaciones de los fundadores pueden sintetizarse de la siguiente manera: poblar, edificar y plantar, lo que implica que el fundador se convirtiera en acreedor del derecho de repartimiento.

(92) Todo lo que se ha descrito en este apartado corresponde a la reglamentación contenida en las Leyes IV, XII y XIII del título doce de las Leyes de Indias.

(93) Este mismo procedimiento se seguía en la fundación de nuevas poblaciones, pues la naturaleza jurídica de la fundación y del reparto de tierras en nuevas poblaciones era la misma, a saber, distribuir territorios para su uso y disfrute.

(94) Leyes II y VIII del título doce de las Leyes de Indias.

(95) En este momento, se ve materializada la función social de la propiedad en la Nueva España, pues si no se habitaban y sembraban las tierras, que era para lo cual se daban en propiedad, se otorgaban a otras personas que sí las usarán. Es acertado el hecho de que la Ley XI del título doce de las Leyes de Indias señalará el plazo de tres meses para tomar posesión de las tierras repartidas, pues ello pretendía evitar el estancamiento de la riqueza en manos muertas.

Cuando un individuo había tenido la posesión de un territorio por diez años, podía adquirir de la Corona la propiedad de éste, previa comprobación de la posesión mediante testigos, siempre y cuando no fuera en perjuicio de los "indios". Por el contrario, para adquirirlas por *prescripción*, era necesario acreditar la posesión (tenencia y duración) y la calidad de las plantaciones. **(96)**

Como se observa, a diferencia de la composición, en la prescripción no se señalaba plazo para la tenencia de la posesión, lo que hace suponer que la potestad del otorgamiento de las tierras adquiridas por prescripción, quedaba al libre arbitrio de los virreyes y gobernadores. Sin embargo, un requisito de adquisición al cual hay que ponerle especial énfasis, es el relativo al análisis de la calidad de las plantaciones, ya que con ello se garantizaba que las personas que contaban con el dominio de esas tierras, las sembrarían y aprovecharían según su naturaleza.

Ya mencioné al principio de este capítulo, que las Leyes de Indias procuraban medidas proteccionistas para los indígenas, sin que la adquisición de tierras por composición pudiera realizarse en perjuicio de los naturales.

Por otro lado, cuando era indebida la titulación de la propiedad de las tierras o su tenedor carecía del título respectivo, podía legitimarse esa situación mediante la *confirmación*, que no era otra cosa que subsanar los vicios que daban lugar a la indebida titulación de los bienes.

Con lo anterior, queda claro que la propiedad de los indígenas, lejos de ser protegida por las Leyes, era objeto de un inminente y continuo despojo de parte de los españoles, pues aunque en diversas Leyes se prefería a los "indios" para dotarlos de las tierras que por Derecho natural les correspondían, éstas podían ser

(96) Ley es de Indias. Ley XVII. *"Que no se admita a composición de tierras, que hubieren sido de los indios o con título vicioso, y los fiscales, y protectores sigan su injusticia."*

adquiridas, a través de la fuerza, por los conquistadores, para después ser subsanado su título de propiedad mediante la confirmación.

Fue así como poco a poco la propiedad de las tierras de los indígenas se vio reducida en un sistema de convivencia forzada, donde sólo existían dos opciones: trabajar con los españoles como encomendado o gozar de territorios destinados a la reserva "india", donde la convivencia y disfrute de las tierras era comunal, sin que una persona extraña al grupo pudiera integrarse en él. **(97)**

Otro de los aspectos que llama la atención dentro de las Leyes de Indias, es la prohibición expresa de vender las tierras a cualquier persona *eclesiástica*, so pena de pérdida y reparto en beneficio de otras personas. **(98)**

La función social de la propiedad en la Nueva España se materializó únicamente a través del uso y permanencia, por un determinado período, de las tierras, con el objeto de adquirirlas en propiedad, ya fuera por fundación o por reparto en nuevas poblaciones.

II. *Época independiente*

Posterior al desarrollo de la idiosincrasia nacional, debido al movimiento insurgente de 1810, México se vio envuelto en una serie de bombardeos ideológicos; uno de ellos fue el llamado liberalismo, el cual, para el caso que me ocupa, señalaba como centro de la sociedad y del progreso al individuo; además, procuraba el progreso y el orden de la civilización, a través de la expresión de Leyes que respondieran a las necesidades sociales. Fue así como se emitieron ordenamientos jurídicos inspirados en estos principios individualistas, todos ellos basificados en un Código legislativo conocido como las Leyes de Reforma; pero

(97) Ley XIII del título doce de las Leyes de Indias.

(98) Ley X del título doce de las Leyes de Indias. *Prohibición de vender a las Iglesias. Ibidem.*

fue una de ellas la que tuvo un especial impacto social, pues debido a su contenido fue el inicio de un cúmulo de legislaciones inspiradas por el mismo sentido proteccionista del desarrollo individual y colectivo de México, a saber, la Ley del 25 de julio de 1856 (*Ley de Desamortización de Bienes de Corporaciones*), mejor conocida como Ley de Nacionalización de Bienes en Manos Muertas. **(99)**

A. Ley de Nacionalización de Bienes en Manos Muertas

No cabe duda que las Leyes de Reforma fueron un parteaguas en la historia mexicana. Con ellas se prohibió que la Iglesia se inmiscuyera en los asuntos que correspondían exclusivamente al Estado. Ejemplo de tal situación fue la titularidad que se entregó al gobierno mexicano del control de las funciones referentes al registro civil y a los panteones.

Aunque fue magno el impacto social que tuvieron estas Leyes en el México de la Reforma, no se alcanzó la verdadera finalidad a la que estaban dirigidas.

De acuerdo a lo establecido en la Ley de Nacionalización en estudio, y más tarde en la Ley Lerdo, a saber, la distribución y el aprovechamiento de la riqueza nacional, que no evitó la concentración de las tierras en pocas manos, puede considerarse aquella Ley como el cimiento de la política social sustentada en el principio de la productividad de los bienes de las corporaciones religiosas, es decir, como aliciente del progreso social (función social de la propiedad).

La exposición de motivos de las Leyes de Reforma fue la primera que instituyó que todos los bienes que en ese momento administraba el clero secular y regular, independientemente del título con que se detentaran, eran propiedad de la Nación. De igual manera, consideró como propiedad de la Nación, el excedente

(99) Desamortizar significa: “//2. Poner en estado de venta los bienes de manos muertas mediante disposiciones legales”. Real Academia Española. *Diccionario de la lengua española*. Op. cit., p. 759.

que tuvieran los conventos de monjas, a excepción de sus dotes, las que podían enajenarse admitiendo como pago títulos de la deuda pública y de capitulación de empleos; **(100)** es decir, el presupuesto para la nacionalización de los bienes pertenecientes al clero, fue dejar la posesión de los instrumentos necesarios para alcanzar su objetivo social, pues los bienes restantes ingresarían al tesoro general.

No cabe duda que la señalada exposición de motivos trasluce el ideal del legislador de poner en movimiento la riqueza nacional, es decir, "quitar" los bienes inmuebles de las *manos improductivas*, para usarlos conforme a su naturaleza y destino.

También en la Ley en comento, se declaró nula toda venta realizada sin previa autorización del Gobierno Constitucional. La sanción a la que se harían deudores todas las personas que inobservaran esa disposición, era la expulsión de la República o la consignación ante la autoridad judicial competente. **(101)**

A pesar del espíritu que se materializó en esta Ley, la reglamentación sistemática de los ideales progresistas se alcanzó hasta la promulgación de la Ley Lerdo, expedida el 25 de julio de 1856, donde la desamortización de las fincas rústicas y urbanas propiedad de las corporaciones civiles y religiosas constituía su principal objetivo. **(102)**

(100) Cfr. Tena Ramírez, Felipe. *Ley es fundamentales de México 1808-1998*, 12ª ed., México, ed. Porrúa, 1998, p. 637.

(101) Labastida, Horacio. *Estudio histórico de la selección. Documentos de la historia de México independiente. Reforma y República Restaurada. 1828 y 1877*, 3ª ed., México, Ed. Miguel A. Porrúa, 1995. Artículos 1, 17, 19, 22 y 23 de la Ley Nacionalización de los Bienes Eclesiásticos.

(102) La gran aportación de la Ley Lerdo es precisamente que su objeto se enfoca no sólo a la distribución de los bienes propiedad de las corporaciones religiosas, sino también de las civiles; ya que consideraba que uno de los obstáculos para la prosperidad y engrandecimiento de la Nación, era la falta de movimiento y libre circulación de la propiedad raíz, base fundamental de la riqueza pública. Magallón Ibarra Jorge Mario. *Instituciones de derecho Civil*, tomo. IV, 2ª ed., México, Ed. Porrúa, 1990, p. 324.

A partir de las ideas de productividad y de creación de una clase de pequeños propietarios que impulsarán el desarrollo y circulación de la propiedad raíz, en la Ley Lerdo se ordenó el reparto de tierras entre sus arrendatarios, previo pago que de ellas hicieran al Estado; pues se pensó que debido a la seguridad que de las rentas tenían sus propietarios, ya no las acrecentaban ni mejoraban; por tanto, el valor real y material de todos los bienes que antes pertenecían a las corporaciones civiles o eclesiásticas, aumentaría en la medida en que lo hiciera su productividad.

Para el caso en estudio, son cinco los artículos de la Ley Lerdo, cuyo análisis considero importante. El primero de ellos es el 1º, donde se dispuso que las fincas rústicas y urbanas que tuvieran o administraran como propietarias las corporaciones civiles o eclesiásticas de la República, se adjudicarían a los arrendatarios por el valor correspondiente a la renta que en ese momento pagaran, calculada como rédito al seis por ciento anual. Con dicha desamortización, no se pretendía dejar en estado de indefensión a los propietarios de las fincas, ya que se les pagaría cierta cantidad de dinero por la expropiación de sus terrenos; además, de exceptuar de las respectivas enajenaciones, todos aquellos edificios destinados inmediata y directamente al servicio u objeto del instituto o de la corporación, según lo ordenado en el artículo 8º de la Ley propia.

Lo anterior resulta lógico, ya que si se pretendía adquirir bienes para destinarlos al servicio público o para entregarlos a personas que los aprovecharan en lo individual, hubiera resultado ilógico que se permitiera la enajenación de aquéllos por parte de corporaciones de tipo religioso.

Por otro lado, se pretendía que los nuevos propietarios de las fincas pudieran dividir sus terrenos para efecto de enajenarlos libremente a diferentes personas, según lo dispuesto en los artículos 21 y 22 de la Ley en cita, creando así una clase social de pequeños propietarios.

Además de la prohibición expresa de las corporaciones religiosas de quedarse con los bienes que constituyeran un exceso para alcanzar su objetivo social, también se les prohibió adquirir nuevos bienes raíces. **(103)**

Con la Ley Lerdo se pretendió promover la libre circulación de la riqueza, con el objeto de que los nuevos propietarios de las tierras procuraran una mejor rentabilidad de sus propiedades, ya que se alentaba su productividad con la libre competencia; liberándose la mano de obra para convertirla en un elemento más para el desarrollo económico del país.

Sin embargo, pese a que la Ley Lerdo perfeccionó los postulados de su antecesora, es decir, la Ley de Nacionalización de los bienes de la iglesia, no se alcanzó lo que se pretendía en principio, a saber, la libre circulación de la riqueza y la creación de una nueva clase de pequeños propietarios.

Ignacio Ramírez señala como posibles aspectos negativos de la Ley Lerdo, **(104)** los siguientes:

- a) Qué pasaría en el caso de que todos fueran propietarios y por lo tanto no hubiera quien consumiera el excedente de producción.
- b) La preocupación por la posesión de los elementos necesarios para la explotación de la tierra por los nuevos propietarios que hubieren sido los arrendatarios. **(105)**
- c) Que los nuevos adquirentes tendrían miedo del desacato a tal normatividad, fomentando con ello la inseguridad jurídica de la tenencia de la propiedad.

(103) Art. 25 de la Ley Lerdo "...ninguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, Denominación u objeto, tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar por sí bienes raíces, con la única excepción que expresa el artículo 8 respecto de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio y objeto de la institución." Magallón Ibarra, Jorge Mario. *Instituciones de derecho civil*, tomo IV. *Op. cit.*, p. 325.

(104) Citado por Covo, Jaqueline. *Las Leyes de la reforma en México (1855-1861)*, México, 1983, p. 421.

(105) Este obstáculo sería salvado hasta el Manifiesto del Partido Liberal Mexicano.

Lo anterior revela que a pesar de los buenos deseos del legislador de la época, los adquirente de los bienes inmuebles fueron aquellos que tenían los recursos para hacerlo, es decir, se realizó de nueva cuenta un acaparamiento de los bienes en manos de pocas personas, quedando excluidos los arrendatarios de las operaciones realizadas en cumplimiento de lo ordenado en la Ley Lerdo. La falta de publicidad y los levantamientos de los conservadores, provocaron la anulación de las ventas realizadas o la restitución voluntaria de los bienes adquiridos de los antiguos poseedores; **(106)** todo como consecuencia del fervor social impulsado por la ideología conservadora y de control religioso de la época. Sin embargo, dichas ideas serían destruidas con el próximo golpe social nacional, donde la bandera del positivismo, cuyo lema atendía al orden y progreso, sería el nuevo postulado del siguiente período histórico denominado: la Revolución Mexicana.

B. Programa del Partido Liberal Mexicano

Ya en el siglo XX el Programa del Partido Liberal Mexicano es un manifiesto de alto contenido social, en el que las propuestas de acción para lograr el progreso nacional se determinaron claramente. Dicho documento hace mención a normas de carácter agrario, laboral y civil; de las cuales, las primeras marcan el principio de las segundas y terceras, pues la coyuntura histórica implicaba responder a las necesidades agrarias de la época.

Pese a que son muchos años desde la elaboración del Programa, sus principios cobran vigencia en la época contemporánea, en tanto que la circulación de la riqueza, que es el motor de aplicación de sus normas, es uno de los elementos que garantizan el progreso social en cualquier época.

(106) Covo, Jaqueline. *Op cit.* p. 430.

El Programa del Partido Liberal Mexicano, firmado el uno de julio de 1906 en San Luis Missouri, fue precedido por una exposición y por un Manifiesto que once años después se plasmaría en la Constitución. Dicho Programa consta de nueve partes. **(107)** Las partes cuyo estudio para este trabajo interesa, son las referentes a la tierra, trabajo, capital, y extranjeros.

Dentro del Programa, la concepción de la sociedad juega un papel muy importante. En la exposición de motivos que antecede a dicho manifiesto, se señalaron finalidades comunes a todos los seres humanos, entre las que figura la participación social, como conjunto de individualidades pensantes y no como masa. **(108)**

Otro de los puntos que llama la atención dentro del documento en estudio, es el relativo al aprovechamiento común de la tierra, donde cada cual, acorde a sus fuerzas y aptitudes, explotaría y consumiría los bienes según sus necesidades.

Por su parte, en el punto quince del Programa, relativo a los extranjeros, se disponía que en caso de que éstos adquirieran tierras dentro del territorio mexicano, perderían respecto de ellos su nacionalidad primitiva y, en consecuencia, también respecto de los mismos adquirirían la mexicana.

De igual manera, debido a la abundancia de testaferreros de bienes raíces a favor de la iglesia, en el punto dieciocho se declaraba la nacionalización de todos ellos. Un beneficio que el Programa otorgaba en su numeral treinta a los

(107) Dichas partes son: reformas constitucionales, mejoramiento y fomento de la instrucción, extranjeros, restricciones a los abusos del clero católico, capital y trabajo, tierras, impuestos, puntos generales y la cláusula especial.

(108) La ideología que imperaba en la época era la positivista, pero el matiz que caracterizó el Programa del Partido Liberal Mexicano fue la doctrina del utilitarismo, tal y como se pregonó en el siglo XVIII en Europa, donde se pretendía que todas las instituciones sociales formaran y establecieran sus objetivos atendiendo al bien común, y no a simples necesidades individuales.

arrendatarios de las tierras, era que los dueños les pagarán las mejoras necesarias que hubieran realizado a los terrenos.

Finalmente, en el apartado correspondiente a las tierras, se instituyó la obligación de hacerlas productivas, pues cualquier extensión de tierra improductiva sería expropiada por el Estado, con el objeto de repartirlas a los mexicanos residentes en el extranjero que lo solicitaran y cultivaran o, en su defecto, destinarlas a la producción agrícola, adquiriendo, en tal sentido, la calificación de inalienables. **(109)**

Atendiendo a la idea que sobre la sociedad se plasmó en el Programa, concluyó que la explotación de los bienes raíces atendía a la idea de racionalidad, es decir, a un uso y aprovechamiento acorde a su naturaleza (cultivarlos); materializando así, por primera vez, la función social de la propiedad en su más amplio sentido.

El Derecho a vivir es otro de los postulados del partido liberal. Este principio señalaba el derecho del ser humano a aprovechar ampliamente, por el solo hecho de tener a la vida, de todo lo que existe, sin más obligación que permitir a los demás hacer lo mismo, debiendo dedicarse en su conjunto a la conservación y fomento de la riqueza.

En el siglo XVIII, las ideas del liberalismo envolvieron toda Europa, no así América, donde hasta el siglo XX fueron aliciente para emitir varios documentos, que pueden calificarse como fundatorios del nuevo régimen social de nuestro país. También los diversos artículos del periódico "Regeneración", fueron recipiente de la nueva política progresista nacional, pues en ellos se consideró que la libertad política debía ir acompañada de la económica. **(110)**

(109) Puntos 34, 35 y 36 del Programa del Partido Liberal Mexicano.

(110) Artículos del periódico "Regeneración" que se publicaron de 1900 a 1918. Citados por Castañeda Batres, Oscar. *La revolución mexicana. Ensayo crítico*, México, Ed. Miguel Angel Porrúa, 1989, pp. 171-173.

Tomando como base esa idea del liberalismo social, la distribución de la riqueza se alcanza por el aprovechamiento racional de los bienes afectos a la propiedad. Por esta razón, consideraban los miembros del Partido Liberal Mexicano, que el gobierno debía supeditar sus actuaciones a la Ley e inspirarlas en el bien del pueblo; pues la fundamentación y la motivación que de los actos de autoridad se realizara, garantizaría la seguridad y el orden social. **(111)**

Respecto a la distribución de la tierra, dicho Partido se erigía por la idea de inexistencia de exclusivismos, pero se pronunció a favor de su adquisición bajo el requisito de no-venta y conforme a los límites fijados para su extensión, a fin de conservar la división de la propiedad, estatuyendo como deber de los poseedores de los terrenos, la productividad, so pena de pérdida.

Las ideas progresistas que se plasmaron dentro del Programa del Partido Liberal Mexicano, muestran una tendencia social para alcanzar la productividad de los bienes en aras del beneficio social, es decir, dotar a cada persona de los bienes que pudiera administrar, así como de los elementos necesarios para producirlos. **(112)** A este respecto, el Programa disponía que:

“No se les van a quitar las tierras que les producen beneficios, las que se cultivaban... sino sólo las tierras improductivas, las que ellos mismos dejan abandonadas y que, de hecho, no les reportan ningún beneficio. Y estas tierras despreciadas, quizá por útiles, serán, sin embargo, productivas, cuando se pongan en manos de otros más necesitados o más aptos que los primitivos dueños. No será un perjuicio para los ricos perder tierras que no atienden y de las que ningún provecho sacan, y en cambio será un verdadero beneficio para los pobres poseer estas tierras, trabajarlas y vivir de sus productos.” **(113)**

(111) *Ibidem.* p. 178.

(112) Ejemplo de esto era la creación de un Banco Agrícola que tendría como finalidad proporcionar a los campesinos de los elementos necesarios para el cultivo de las tierras, a través de préstamos con poco rédito y redimibles a plazos. Tena Ramírez, Felipe. *Ley es fundamentales de México. 1808-1998, Op. cit.*, pp. 728.

(113) Castañeda Batres, Oscar. *La revolución mexicana. Ensayo crítico. Op. cit.*, p. 173.

Esta idea, aunque data del siglo XIX, por su naturaleza progresista, puede ser aplicada en el presente, pues con la función social de la propiedad se pretende que todos los bienes sean productivos y no se dejen al abandono.

Contrario al contenido del Programa del Partido Liberal Mexicano, se encuentra el Plan de San Luis Potosí, el cual constituye solamente una respuesta teórica y política de los problemas de la época en la que se emitió.

C. Plan de San Luis.

El Plan de San Luis Potosí es un documento que surge como consecuencia de un movimiento denominado maderismo, atinente al descontento social de un régimen oligárquico que había durado treinta años (porfiriato). De ahí que constituía una respuesta política al sistema gubernamental y no una propuesta económica.

Fechado el 5 de octubre de 1910, el Plan de San Luis Potosí declaraba nulas las elecciones celebradas ese año y desconocía al gobierno del General Porfirio Díaz; además, convocaba a nuevas elecciones y a tomar las armas y levantarse en contra del sistema de político imperante; lo que hace patente que dicho documento respondía a las necesidades de un grupo social determinado, es decir, contra la oligarquía de las filas porfiristas.

Contrastaste a las promesas sociales realizadas por los revolucionarios de la época, Madero sólo proponía la restitución de las tierras a sus antiguos propietarios, pero omitía señalar los lineamientos para alcanzar dicho fin. En este caso, indicaba que esa restitución se hiciera previa indemnización pagadera a los poseedores de las tierras; pero en caso de que éstos no tuvieran su posesión,

**ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA**

entonces se entregaría una indemnización a los propietarios originarios, sin llevar a cabo la tan anhelada restitución. **(114)**

Puedo afirmar que Madero no cumplió con las promesas agrarias del Plan de San Luis Potosí, pues no llevó a cabo la restitución de las tierras prometidas. Esa aseveración encuentra sustento en el "Manifiesto a la Nación" del 26 de mayo de 1911, donde señaló lo siguiente:

"...De la restitución de las tierras a sus legítimos poseedores Madero anunció que algunos sacrificios reportarán a la Nación, porque no se pueden satisfacer con amplitud todas las aspiraciones contenidas en la cláusula tercera del Plan de San Luis Potosí; pero las pérdidas que haya por este capítulo serán, indudablemente inferiores a las que hubiesen ocasionado la promulgación de la guerra..." (115)

Sobre el mismo tema, Madero declaró al periódico "El Imparcial", el veintisiete de junio de 1912, que el reparto de tierras al proletariado y la división de los latifundios, no eran parte de las promesas revolucionarias, ya que siempre había abogado por la pequeña propiedad, lo que no quería decir que las grandes propiedades a los terratenientes se crearan a partir del despojo de la propiedad. **(116)**

Es obvio que la reforma en materia agraria que pretendía establecer Madero, no respondía a las necesidades e intereses de la clase oprimida compuesta por campesinos (clase social mayoritaria), ya que su ideología atendía fundamentalmente a intereses políticos.

Como respuesta al incumplimiento de las promesas maderistas, surgió un nuevo grupo social que trazó las bases de lo que posteriormente se conocería con el nombre de Reforma Agraria.

(114) Tena Ramírez, Felipe. *Ley es fundamentales de México. 1808-1996. Op. cit.*, p. 736.

(115) Instituto de Investigaciones Jurídicas. *Diccionario Jurídico Mexicano*, tomo P-Z. *Op. cit.*, p. 2422.

(116) Manzanilla Schaffer, Víctor. *Reforma Agraria Mexicana*, 2ª ed., México, Ed. Porrúa, 1977, p. 325.

D. Plan de Ayala

El Plan de Ayala está compuesto con quince artículos, donde la expropiación y la nacionalización de bienes fue el aspecto renovador y progresista de la época. En sus artículos seis al nueve, quedó regulado el procedimiento a seguir para cumplimentar el reparto de tierras a los pueblos y ciudadanos de México que tuvieran sus títulos correspondientes, con el objeto de procurar el bienestar y la prosperidad nacional. **(117)**

Como en el México revolucionario los titulares de las tierras eran los terratenientes (clase privilegiada), el Plan de Ayala se propuso expropiarles, previa indemnización, los bienes cuya tenencia no acreditaran legalmente. El importe de la indemnización que correspondiera a los poseedores de los predios, se calcularía a partir de la cantidad relativa a la tercera parte del valor de las tierras y, en caso de oposición, se nacionalizarían los bienes y la indemnización se usaría para cubrir las pensiones de viudez y orfandad por muerte en la guerra. **(118)**

Señala Manzanilla Schaffer, que el efecto social del Plan de Ayala fue la democratización de la tierra, lo que no podía alcanzarse mediante la simple evolución de los sistemas de tenencia, sino que tenía que ser conquistada por las armas, arrebatándola de las manos de quienes la poseían. **(119)**

No cabe duda que el fin último de las diversas luchas que se ventilaron en el ámbito revolucionario del México de principios del siglo XX, fue el reparto y

(117) Punto seis del Plan de Ayala: *"Como parte adicional del Plan que invocamos, hacemos constar: que los terrenos, montes y aguas que hayan usurpado los hacendados, científicos o caciques a la sombra de la tiranía y justicia venal entrarán en posesión de estos bienes inmuebles desde luego los pueblos o ciudadanos que tienen sus títulos correspondientes a estas propiedades, de las cuales han sido despojados por la mala fe de nuestros opresores, manteniendo a todo trance, con las armas en la mano, la mencionada posesión, y los usurpadores que se consideraban con derecho a ellos lo deducirán ante tribunales especiales que se establezcan al triunfo de la Revolución."* Tena Ramírez, Felipe. *Ley es fundamentales de México*, 12ª ed., Ed. Porrúa, México, 1998, p. 740.

(118) *Ibidem*. Punto 7 y 8 del Plan de Ayala.

(119) Manzanilla Schaffer, Víctor. *Reforma Agraria Mexicana*, 2ª ed., México, Ed. Porrúa 1977, p. 355.

tenencia de la tierra. No fue fácil determinar los lineamientos que deberían seguirse para establecer un cuerpo sistemático de normas que respondieran a las necesidades vigentes en aquél tiempo, pero fue hasta la Constitución de 1917, cuando se materializaron todos estos ideales de los diferentes grupos revolucionarios.

El Plan de Ayala respondía a los intereses de la clase campesina, mientras que el Plan de San Luis abogaba por una democracia oligárquica; no obstante lo anterior, era menester crear un documento que respondiera a todos los requerimientos sociales, fue así como se establecieron las bases para la creación del artículo 27 Constitucional.

E. Artículo 27 Constitucional

La naturaleza de ese precepto legal invita a realizar diversas reflexiones desde distintos puntos de vista, tales como económicos, políticos, culturales y jurídicos; pero debido a la complejidad de su contenido, el estudio que efectuó, sólo se dirige al contenido social de la tenencia de la tierra en materia civil y no agraria, es decir, analizo el uso, goce y disfrute de los bienes al amparo de la garantía constitucional de la propiedad.

Antes que se redactara el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos tal y como se encuentra vigente, sufrió una serie de reformas que tendieron a desaparecer el latifundio y la tenencia de la propiedad en manos muertas; el primero como resultado de la avaricia y preponderancia de los intereses políticos sobre las necesidades comunitarias mayoritarias, así como el abuso de las facultades conferidas a determinadas personas por los diversos ordenamientos jurídicos; mientras que el segundo respondió a un uso inadecuado y al abandono de los bienes objeto de este derecho subjetivo.

Hay que recordar que la ocupación es la fuente primaria de la propiedad, pero su desarrollo responde a diversas formas de evolución de la tenencia de la tierra, que comprenden tanto su explotación como su consumo, donde el trabajo y la producción han sido los motores que impulsan su desarrollo social.

No fue sino hasta la Constitución de 1917 cuando se consideró a la propiedad como un derecho cuyas facultades estaban limitadas por el interés social, dejando atrás la idea de la propiedad absoluta e ilimitada.

En el párrafo tercero del artículo 27 de la Carta Magna, el legislador instituyó que la Nación tiene en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como la facultad de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

En dicho apartado del artículo 27 constitucional, se señalan las bases de la función social de la propiedad. La primera atiende a modalidades establecidas en aras del interés público, la segunda señala que la regulación de ese derecho de propiedad se hará en beneficio social, de acuerdo a la distribución equitativa de la riqueza, con el objeto de conservar y mejorar el desarrollo de la población. **(120)**

De la interpretación del párrafo que antecede, llego a la conclusión que es la Nación la única que puede establecer modalidades (modificaciones) a la propiedad privada; sin embargo, de acuerdo a la sintaxis, sentido técnico y connotación sociológica de dicho precepto constitucional, se debe entender como sinónimo de Nación al Estado, representado por el gobierno federal; en

(120) La riqueza nacional, esta constituida no sólo por los recursos naturales susceptibles de apropiación, sino por todos aquellos elementos que surgen de la transformación y aplicación de determinado trabajo de esos recursos. Por esta razón, la función social de la propiedad debe comprender tanto los bienes naturales como los producidos por el trabajo.

consecuencia, será la Federación la única que podrá imponer modalidades y limitaciones a la propiedad privada, siempre y cuando con ellas no se transforme su naturaleza jurídica, pues aquéllas son accesorias del derecho real en estudio y no constitutivas del mismo. **(121)** Este criterio es sustentado en la tesis jurisprudencial emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice: **(122)**

***“PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES DE LA.** El derecho que de imponerlas tiene la Nación, no autoriza a ninguna autoridad que no fuere el Congreso de la Unión, para expedir Leyes reglamentarias del artículo 27 constitucional, en el punto a que se refiere su párrafo tercero.”*

Ahora bien, de acuerdo a lo señalado en el artículo 124 de la Constitución Federal, las facultades que no están expresamente concedidas a los funcionarios federales se entienden reservadas para los Estados, por lo que como el artículo 27 señala expresamente que la facultad para imponer las limitaciones a la propiedad privada corresponde a la Nación, es decir, a la federación, representada por el Congreso de la Unión; luego, los Estados no pueden imponer modalidades a la propiedad. Lo anterior, atendiendo a los siguientes criterios jurisprudenciales emitidos por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubros siguientes:

***“PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA.** Siendo la nación única, sus derechos y obligaciones no pueden ser ejercitados sino por el poder federal. Las divisiones de carácter político o de funciones, que se encomiendan a las partes integrantes de la nación, como Estados y Municipios, no significa que las mismas tengan personalidad distinta o independiente de los poderes federales, cuando se trata de asuntos que afectan a aquélla, ni menos que puedan legislar en contraposición con las leyes federales. Si el artículo 27 constitucional dice terminantemente, que “La propiedad de la tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la*

(121) Instituto de Investigaciones Jurídicas. *Diccionario Jurídico Mexicano*, tomo I-O. *Op. cit.*, p. 2144.

(122) Consultable en la página 1187, del Tomo III, del Semanario Judicial de la Federación, quinta época.

propiedad privada", y en su párrafo 2o. expresa que "Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización", y añade que "La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación", es indudable que la disposición de la segunda parte de la fracción VI de ese precepto, que previene que "Las leyes de la Federación y de los Estados, en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y que, de acuerdo con dichas leyes, la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente", está subordinada al derecho que tiene la nación, representada por sus órganos propios, como son las autoridades federales, o sea el Congreso de la Unión, para dictar las leyes de carácter general, en relación con la facultad que le es propia, de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, y no puede entenderse que esta facultad pueda estar, en algún caso; en contraposición con las facultades que crean tener las legislaturas de los Estados, pues de lo contrario, en cada Estado se dictarían medidas distintas, so pretexto de interpretar el precepto constitucional aludido, quedando la nación, a la postre, excluida del derecho que le concede expresamente la propia Constitución, y la acción de los poderes federales, reducida tan sólo al Distrito y Territorios, lo que es inadmisibles dentro del sistema constitucional; sin que valga alegar que teniendo facultad los Estados para decretar la expropiación por causa de utilidad pública, pueden, con mayor razón, imponer la modalidad de arrendar las tierras de los particulares, haciendo caso omiso de la facultad amplísima concedida a la nación, por el artículo 27, ya que el 124 de la propia Constitución, declara que las facultades que no estén expresamente concedidas por la propia Constitución, a los funcionarios federales, se entienden reservadas a los Estados." (123)

"PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA. La nación no puede ser confundida con una entidad federativa y los funcionarios de un Estado no son, por consiguiente, los que representan a la nación, que es única y que está representada por sus órganos federales, de acuerdo con el artículo 41 de la Ley Suprema que a la letra dice: "El pueblo ejerce su soberanía por medio de los poderes de la nación, en los casos de competencia de éstos, y por los de los Estados, en lo que toca a sus regímenes interiores, en los términos establecidos, respectivamente, por la presente Constitución Federal y los particulares

(123) Publicado en la página tres mil ciento cincuenta y dos, del tomo: XLIII, del Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época.

de los Estados, las que, en ningún caso, podrán contravenir las estipulaciones del Pacto Federal", por lo que las modalidades sobre la propiedad de las tierras y aguas, corresponde establecerlas a la nación, cuyos órganos supremos son los Poderes Federales, y si éstos han dictado una ley sobre arrendamiento forzoso, es indiscutible que toda ley de las entidades federativas que invada dicha materia, está en pugna con el texto y con el espíritu de la Ley Suprema, por lo que los actos de aquéllas, fundados en sus propias leyes, conculcan las garantías individuales, porque no constituyen un acto fundado ni motivado, ni descansan en la aplicación de procedimientos previos, establecidos por una ley anterior, dictada con competencia jurisdiccional y que deba observarse en contra del texto del artículo 27 constitucional y demás preceptos citados, y como tampoco es aceptable, jurídicamente, que la nación pueda disponer de la propiedad de los particulares, y que los Estados puedan disponer, a su vez, de los derechos posesorios de los mismos, o que se establezca, por decirlo así, una división en la propiedad y la posesión, división que no autoriza ningún precepto constitucional, para que los Estados puedan libremente disponer de los derechos relativos a la posesión y al disfrute de los predios, y la nación únicamente imponer modalidades a la misma propiedad, no puede sostenerse, por el hecho de que la ley de arrendamiento forzoso del Estado de Veracruz, permita al propietario, después de determinado tiempo, recoger su propiedad, que no implique su aplicación, una invasión a las facultades reservadas a la nación, porque, de todas maneras, se dispone, aun cuando sea temporalmente, de la propiedad de las tierras, cuando es la nación la única que tiene facultad de disponer de manera transitoria o definitiva de las mismas, en los casos que le fijan las leyes que deben ser expedidas por el Congreso de la Unión, respondiendo a las necesidades sociales o a las altas finalidades de la Constitución General de la República." (124)

En estos casos, las modalidades constituyen el establecimiento de normas jurídicas de carácter general y permanente que modifican esencialmente la forma de ese derecho, y que, atendiendo al interés público, solamente pueden ser impuestas por el legislador federal; pues de no reunirse dichos requisitos, se estaría en presencia de las limitaciones, las cuales son las cargas positivas o abstenciones impuestas por el legislador para el uso, goce o disposición de un bien, a partir de los principios que dicte el interés público, consecuentemente,

(124) Consultable en la página tres mil ciento cincuenta y cuatro, del Semanario Judicial de la Federación, del Tomo: XLIII, Quinta Época.

tanto las modalidades como las limitaciones constituirán el contenido del derecho de propiedad y determinarán la función social de dicha institución en México.

Lo anterior parte del criterio jurisprudencial sustentado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que reza de la siguiente manera: **(125)**

“PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDAD A LA. ELEMENTOS NECESARIOS PARA QUE SE CONFIGURE. Por modalidad a la propiedad privada debe entenderse el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente que modifique, esencialmente, la forma de ese derecho. Son, pues, elementos necesarios para que se configure la modalidad, primero, el carácter general y permanente de la norma que la impone y el segundo, la modificación substancial del derecho de propiedad en su concepción vigente. El primer elemento requiere que la regla jurídica se refiera al derecho de propiedad sin especificar ni individualizar cosa alguna, es decir, que introduzca un cambio general en el sistema de propiedad y, a la vez, que esa norma llegue a crear una situación jurídica estable. El segundo elemento implica una limitación o transformación del derecho de propiedad; así, la modalidad viene a ser un término equivalente a limitación o transformación. El concepto de modalidad a la propiedad privada se aclara con mayor precisión si se estudia desde el punto de vista de los efectos que produce en relación con los derechos del propietario. Los efectos de la modalidad que se imponga a la propiedad privada consisten en una extinción parcial de los atributos del propietario, de manera que éste no sigue gozando, en virtud de las limitaciones estatuidas por el Poder Legislativo, de todas las facultades inherentes a la extensión actual de su derecho.”

De igual manera es aplicable a esta idea, el criterio contenido en la tesis de jurisprudencia, cuya literalidad es la siguiente: **(126)**

“PROPIEDAD. EL ARTÍCULO 17 INCISO C), DEL BANDO DE POLICIA Y BUEN GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE ACAPULCO, GUERRERO NO LIMITA NI IMPONE MODALIDADES AL DERECHO DE. El dispositivo citado, al imponer la obligación de adornar en los días festivos nacionales, estatales y en los que el Ayuntamiento disponga

(125) Consultable en la página 253, del tomo I, parte de la SCJN., del Apéndice de 1995, Séptima Época.

(126) Consultable en la página 393, del tomo XIII, mes de febrero de 1994, del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época.

fundadamente, las fachadas de casas y establecimientos, con arreglos patrios, no vulnera el derecho de propiedad, protegido por el apartado primero, párrafo tercero del artículo 27 constitucional; que no es más que el derecho real, de usar, gozar y disponer de la cosa, con las limitaciones y modalidades que el sistema jurídico positivo imponga. Entendiéndose por limitación como la carga positiva o la abstención que el legislador impone al titular del derecho real, a efecto de que no lo ejercite contra intereses de otros particulares o del interés general, verbigracia: las circunstancias previstas en el actual Código Civil del Estado de Guerrero, de no edificar, plantar, ni sembrar cerca de las plazas, fuertes, fortalezas y edificios públicos, sin sujetarse a las condiciones exigidas en los reglamentos especiales de la materia; así como la prohibición de tener ventanas para asomarse, balcones u otros voladizos semejantes sobre la propiedad del vecino. Y la modalidad no es sino, la circunstancia o requisito que en forma genérica pueden ir unidas a la substancia, sin modificarla, de cualquier hecho o acto jurídico, conociéndose como únicas modalidades, la condición y el plazo, entendiéndose la primera como el acontecimiento futuro de realización incierta, del cual depende la eficacia o la extinción de derechos y obligaciones; y el segundo, como el acontecimiento futuro de realización cierta, del cual depende la eficacia o resolución de derechos y obligaciones. Por ello con la ordenanza atacada del numeral en estudio (17, c) del Bando de Policía y Buen Gobierno) no condiciona ni limita el ejercicio de derecho de propiedad."

Acorde a los criterios jurisprudenciales descritos, concluyo que como las limitaciones se traducen en restricciones y/o afectaciones que el legislador local impone a favor del interés particular o colectivo, serán temporales, y acordes a la naturaleza jurídica del derecho de propiedad.

Además, es necesario subrayar que la Carta Magna no dispone que las limitaciones impuestas al derecho de propiedad sean propias de la esfera competencial de la Federación, motivo por el cual atendiendo al principio contenido en el artículo 124 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, serán los Estados los facultados para establecerlas.

Para una mejor intelección de las diferencias en materia constitucional, entre modalidades y limitaciones al derecho de propiedad, sugiero analizar el siguiente cuadro:

CUADRO 5

	MODALIDADES	LIMITACIONES
BASE CONSTITUCIONAL	Artículo 27 Constitucional	Artículo 27 Constitucional
COMPETENCIA PARA ESTABLECERLAS	La Federación, a través del Congreso de la Unión (artículo 124)	Los Estados, a través de sus Congresos locales (artículo 124)
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Federal	Local
CARACTERÍSTICAS	Modifican la naturaleza jurídica del derecho de propiedad	Restricciones y/o afectaciones acordes a la naturaleza jurídica del derecho de propiedad
	Generales	Específicas
	Permanentes	Transitorias
	Se establecen a favor de la colectividad	Se pueden establecer a favor de la colectividad o de un particular
TIPOS	En el Derecho privado pueden ser condición, término o modo	

Cuando se establece una limitación a las facultades de la propiedad, el titular no puede convertirse en acreedor de una indemnización, pues la limitación y la expropiación no significan lo mismo, tal y como se analizará en el capítulo cuatro de esta investigación.

Esa línea de pensamiento permite concluir que las modalidades, desde el punto de vista del derecho constitucional, presuponen la modificación del derecho de propiedad, en tanto transforman su naturaleza jurídica, premisa que de primera mano se opone a la concepción que sobre dicho concepto se tiene en materia civil, que indica que la eficacia o extinción de derechos y obligaciones depende de la actualización de una condición, término o modo; sin embargo, no debe atenderse al sentido literal de la palabra "modalidad", sino a las características que, en cada ámbito legal, reflejan su propia naturaleza, pues sólo a partir de cada premisa que ese concepto tiene en ambas materias dependerá, en su caso, el estudio de la propiedad.

III. Época contemporánea

Previo el análisis del Código civil vigente, es menester señalar cual ha sido la evolución de la reglamentación del derecho de propiedad dentro del ámbito civil. El primer Código Civil en nuestro país es el de 1870, que fue reformado en 1884, para ser substituido por el Código Civil de 1928 y éste por el de 2000.

Las tendencias individualistas que poseen los Códigos de 1870 y de 1884, atienden a los principios doctrinarios de la época, relativos al espíritu proteccionista de los individuos; tendencia que, a principios del siglo XX, se trasmutaría a la doctrina proteccionista social o colectiva.

A. Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870

Este Código se formó como consecuencia de la reunión de la Comisión revisora del Código del Imperio y de sus manuscritos. Estaba dividido en cuatro libros y algunas de sus fuentes fueron el Código del Imperio, el Código Civil Portugués y la Ley Hipotecaria Española de 1869.

En su artículo 20 se señaló como garantía para el uso abusivo de la propiedad, la cesión de ésta a quien, en caso de conflicto por el ejercicio de un derecho y a falta de una providencia especial para ello, ocasionaran perjuicios.

En este cuerpo normativo, la propiedad se reglamenta dentro del Libro II, Título Tercero compuesto por seis capítulos que comprenden del artículo 827 al 918. El contenido de dichos preceptos legales, no cubre todos los aspectos determinantes de la propiedad, ya que solamente la trata como un derecho real.

En este período de la historia mexicana, la propiedad como derecho real no tiene más limitaciones a su goce y disposición que las fijadas en las Leyes **(127)**; tan es así, que se dispone en su artículo 829, que el propietario de un terreno es dueño de la superficie y de lo que está debajo de él, con las limitaciones que señalen la Ley de minas y los reglamentos de policía respectivos.

B. Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884

En este Código, al igual que en el compendio legal anterior, en su artículo 729 se precisó como únicas características del derecho real de propiedad, las facultades de usar y gozar, sin más limitaciones que las fijadas por la Ley es. También la inviolabilidad de la propiedad, que tiene como contraparte la ocupación por causa de utilidad pública y previa indemnización, es tratada en el mismo sentido en este Código como en el anterior, al igual que la limitación del subsuelo.

(128)

Una de las modificaciones trascendentes respecto a la propiedad, es la limitación, contenida en el artículo 732, relativa al derecho de pedir al propietario de las heredades contiguas, si es que no se había hecho antes o se hubiera borrado con el tiempo el apeo, deslinde o amojonamiento de sus propiedades.

Como en el artículo 591 del Código Civil de 1870, no se permitía plantar árboles cerca de una heredad ajena a menos distancia de tres metros, ni árboles bajos y arbustos a menos de dos metros de la línea divisoria entre ambas

(127) Debo hacer especie hincapié que en el artículo 827 de este Código civil, únicamente se señalan como prerrogativas del derecho de propiedad, el goce y la disposición, no así el uso; sin embargo, el que tiene lo más posee lo menos.

(128) Al igual que en el Código civil de 1870 se dispone que la propiedad puede ser expropiada previa indemnización, lo cual indica que antes, y no *en* o *después* de la violabilidad de la propiedad, debe otorgarse al que era propietario de la cosa expropiada, la correspondiente indemnización.

heredades, se reformó el Código y se redujeron dichas distancias en el Código Civil de 1884, para quedar en dos metros y cincuenta centímetros respectivamente, salvo lo que estuviera las ordenanzas reales o lo que se hallare autorizado por la costumbre de la localidad.

C. Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1928.

Tomando en consideración que las reglas que constituyen la modificación esencial del Código Civil que en este apartado se estudia se refirieron a la materia familiar, lo que dejó en idéntico trato la materia de la propiedad y, por consecuencia, de la función social, creo que no es de vital importancia realizar un estudio pormenorizado sobre la manera en la que en ese ordenamiento jurídico se normó al Derecho de propiedad.

No obstante lo anterior, por el contenido social que reviste dicho ordenamiento legal, es pertinente traer a contexto la exposición de motivos de este cuerpo normativo, que se caracteriza por la idea del derecho función social.

D. Código Civil del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala de 1976

Este es uno de los pocos ordenamientos jurídicos que establecen dentro de un precepto legal la definición de la función social de la propiedad, pues señala con toda precisión la base fundamental de las limitaciones al derecho de propiedad, toda vez que en su artículo 750 establece que:

“La propiedad es el derecho real de usar, disfrutar y disponer de un bien.

La propiedad es una función social y por lo tanto el propietario debe ejercer su derecho cuando por la falta de ejercicio del mismo se causen algún daño o algún perjuicio a la colectividad.

El Estado puede imponer limitaciones al derecho de propiedad o establecer la forma de ejercitar éste, cuando los bienes permanezcan ociosos o improductivos, o cuando el propietario ejerza su derecho de modo notoriamente discordante o contrario a la naturaleza o destino de los bienes.”

La función social de la propiedad se verifica con el uso racional y no abusivo de los bienes sujetos a la misma, ya que postula que en caso de no usar las cosas conforme a su naturaleza, el Estado podrá establecer la forma de ejercitar ese derecho. El único problema al respecto, es que no se norma el procedimiento para hacer efectivo este derecho a favor de la colectividad, además de que omite precisar el titular de la acción que impulsara tal proceso.

No es contraria la característica de la propiedad como derecho real a la correspondiente como función social, pues la primera debe atender a la segunda, es decir, a las necesidades de la colectividad.

Otra de las figuras jurídicas que se regula en virtud de la función social de la propiedad, es la relativa al patrimonio de familia, el cual puede constituirse con los terrenos que el Estado adquiera por causa de utilidad pública. **(129)**

En el artículo 858, del ordenamiento legal en estudio se dispone que el objeto del patrimonio de familia puede ser una casa habitación y además, en algunos casos, una parcela cultivable. En este supuesto, las personas a cuyo favor se constituye el patrimonio de familia, deben habitar la casa habitación por lo menos por un año o, en su defecto, cultivar la parcela por el mismo tiempo, pues de lo contrario el Juez de Primera Instancia del Distrito Judicial en el que se encuentren dichos bienes, podrá autorizar que se dé en arrendamiento o

(129) Artículo 752 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala.

aparcería, hasta por un año. **(130)** Las formas por las que se extingue el patrimonio de familia responden a la necesidad social de constituirlo, pues previamente los bienes afectos se analizan con el objeto de verificar si sirven para el sostén y desarrollo de un grupo familiar. Las formas de extinción son, entre otras, las siguientes: cuando sin causa justificada la familia deje de habitar por un año la casa o de cultivar por dos años y por su cuenta la parcela que forma parte del patrimonio o cuando por causa de utilidad pública se expropian los bienes.

(131)

Otra manera en la que se actualiza la función social de la propiedad, es en lo relativo a la construcción de obra peligrosa, la cual encuentra su fundamento en el artículo 754. Este dispositivo legal faculta a las personas por el mal uso de la propiedad del vecino o que tengan un perjuicio en su seguridad, sosiego o salud de los que habiten el predio, para ejercitar todas las acciones necesarias para combatir dicha afectación, daño o detrimento.

Asimismo, el artículo 756 contiene una prohibición de hacer excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo o construcciones de las propiedades vecinas, de tal manera que causen daños a las mismas, a menos que se hagan las obras de consolidación o de previsión para evitarlos.

El condominio también es una institución jurídica que responde a las necesidades de un grupo determinado de personas. En este ordenamiento, prevé que las personas cuya propiedad esté sujeta a este tipo de régimen, cumplan con las limitaciones establecidas. Para el uso de los pisos, departamentos, viviendas o locales, algunas de las limitaciones estiban en usar los bienes, de acuerdo a las siguientes reglas:

- a) En forma tranquila y ordenada.

(130) Artículo 880 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala.

(131) Artículo 881, fracciones II y IV del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala.

- b) Conforme a su naturaleza y destino.
- c) De acuerdo a lo pactado por los condóminos.
- d) Sin llevar a cabo actos o incurrir en omisiones que afecten la solidez, salubridad o comodidad de las cosas.

De igual manera están obligados los condóminos a mantener en buen estado la conservación y funcionamiento de los servicios e instalaciones propias y comunes, así como de usarlos conforme a su naturaleza y de manera que permitan su uso a los demás y no afecten sus derechos. **(132)**

E. Código Civil del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo de 1980

La reglamentación de la propiedad en el Estado de Quintana Roo, sigue los mismos lineamientos que su equivalente en el Estado de Tlaxcala, ya que ambos hacen una diferencia entre la función individual de la función social de la propiedad. Respecto de la primera se preceptúa en el numeral 1855, que el propietario de un bien puede usar, disfrutar y disponer de él, con las limitaciones y modalidades legales; por el contrario, en el artículo 1856, se dispone que la función social de la propiedad implica la obligación de no dejar de ejercitar las prerrogativas que derivan del tal derecho, si con ello se causan daños y perjuicios a una o más personas o, en su defecto, la colectividad; además, prohíbe dejarlos improductivos u ociosos, sin que esto implique un uso abusivo de los bienes.

En los artículos 29, 32 y 1863 del Código que se estudia, se determinan las limitaciones de la propiedad en cuanto al uso abusivo de la misma. En el primer precepto se establece la obligación de hacer, relativa al uso y disposición de los bienes, siempre que con éste no se perjudique a la colectividad o a terceros,

(132) Artículos 936, 940, 949 y 950 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala.

además de procurar que con ello se redunde un beneficio social, complementando así la idea de prohibir la abstención de la utilización de la propiedad, pues de otra manera se ocasionaría un perjuicio o se impediría un beneficio colectivo.

Llama la atención que el legislador determine como hecho ilícito el uso abusivo de los bienes o su omisión por los particulares o las autoridades, y por tanto, lo convierta en una causal de responsabilidad civil, **(133)** que provoca la determinación de daños y perjuicios. Sin embargo, el problema que en este sentido se presenta, es la falta de especificación de la forma y términos en los que habrán de calcularse tales accesorios, pues es difícil acreditar y cuantificar los daños y perjuicios ocasionados a una colectividad por la falta de uso de los bienes afectos a la propiedad, ya que el uso de éstos, atendiendo a su naturaleza, puede ser individual y no colectivo. **(134)**

El artículo 1863 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, se opone a la idea descrita en el párrafo anterior, ya que señala que el ejercicio de la propiedad puede realizarse, aunque con daños a terceros, siempre y cuando provea una utilidad a su propietario.

Se afirma lo anterior, pues las bases de la función social atienden al bien colectivo o comunitario; pero si se determina que cualquier persona puede disponer, usar, o gozar de los bienes en su beneficio y con perjuicio de terceros, haría nulos los principios fundamentales de la teoría de la función social. El bienestar colectivo debe concordar con la existencia de las necesidades sociales, ya que el interés general es más importante que el individual, si con ello se alcanza la seguridad social.

(133) Artículo 32 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

(134) Aunque los perjuicios o daños que se ocasionen a un particular con el uso y la disposición de un bien, para resolver el problema de los daños y perjuicios colectivos, pueden ser calculados con un peritaje, no sucede así con la colectividad, ya que en este sentido tendrá que atenderse a otro tipo de factores, tales como el uso del suelo o la rentabilidad del bien.

Por otro lado en los artículos 1857 y 1858, se establece la base de la reglamentación de la expropiación, en virtud de que la propiedad no puede ser ocupada en contra de la voluntad del dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización. Dos son las causas de utilidad pública contenidas en dichos preceptos legales, la primera es la referente a la adquisición de terrenos para la creación de casas para familias pobres, mediante pago de una cantidad módica; mientras que la segunda, atiende a la facultad del gobierno para ocupar, deteriorar o destruir la propiedad particular, si con ello previene o remedia una calamidad pública o salva de un riesgo inminente a una población o ejecuta obras de evidente beneficio colectivo.

Otro de los aspectos que resultan innovadores en este Código, es el contenido en el artículo 1190, en donde se define a la familia como las personas que estando unidas por matrimonio o por parentesco consanguíneo, civil o afín, habiten una misma casa y tengan, por Ley o voluntariamente, la unidad de la administración del hogar. En este sentido, y tomando en consideración que dentro del apartado correspondiente al patrimonio de familia, se establecen como deberes, para las personas a cuyo favor se constituya éste, habitar y/o cultivar la parcela por sí mismos; es decir, el uso y el goce es privativo de los propietarios del patrimonio familiar, pues en caso contrario o por falta de éste, el juez competente las dará en arrendamiento o aparcería hasta por un año a personas distintas; pero si dicha conducta se verifica por más de un año, entonces será motivo de expropiación.

No cabe duda que tanto en el Código Civil del Estado de Quintana Roo, como en el de Tlaxcala, la función social de la propiedad tiene como base el bien colectivo, ya que en la medida en que el uso o la omisión de éste se realice en perjuicio de la comunidad, el gobierno podrá obligar al propietario, conforme al interés colectivo, a ejercer las prerrogativas que deriven de su derecho. **(135)**

(135) En este caso el gobierno (mandatario de la población) será representado por el jefe comunal, delegacional, municipal o estatal, titulares de la acción real de la función social de la propiedad.

No solamente se deben establecer normas jurídicas que señalen las acciones que procederán en caso de no cumplir con la función social de la propiedad, sino que es menester que se erijan ordenamientos jurídicos que regulen el procedimiento mediante el cual se harán efectivas dichas acciones reales; además es importante especificar que las modalidades y limitaciones de la propiedad deben instituirse como deberes jurídicos a cargo de los poseedores de los bienes, pues son ellos quienes tiene el dominio de las cosas.

F. Código Civil del Estado Libre y Soberano de Aguascalientes de 1985

El estudio de este Código Civil tiene especial relevancia, porque consagra los principios de la función social de la propiedad en sus artículos 13, 859, 1165, 1786, 2324 y 2627, que son del tenor siguiente:

“Artículo 13. Los habitantes del Estado tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes, en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas.”

“Artículo 859. No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no de otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario.”

“Artículo 1165. Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años.”

“Artículo 1786. Cuando al ejercitar un derecho se causa daño a otro, hay obligación de indemnizarle si se demuestra que el derecho sólo se ejercitó a fin de causar el daño, sin utilidad para el titular del derecho.”

“Artículo 2324. El propietario de un predio rústico debe cultivarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad. Si no lo cultiva, tiene obligación de

darlo en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas.

“Artículo 2627. El propietario no tiene derecho de dejar sus tierras ociosas, sino el tiempo que sea necesario para que recobren sus propiedades fertilizantes. En consecuencia, pasada la época que en cada región fije la autoridad municipal, conforme a la naturaleza de los cultivos, si el propietario no las comienza a cultivar por sí o por medio de otros, tiene obligación de darlas en aparcería conforme a la costumbre del lugar, a quien las solicite y ofrezca las condiciones necesarias de honorabilidad y solvencia.”

La base constitucional de esos preceptos normativos se encuentra en el diverso artículo 5º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que es de la literalidad siguiente:

“Artículo 5o. La propiedad privada se respetará y garantizará en el Estado, con las modalidades que a su ejercicio, como función social, le impongan las leyes.”

La interpretación conjunta de esos artículos revela la existencia de la función social de la propiedad, en tanto el ejercicio de sus derechos está limitado por las modalidades que como función social le impongan las leyes. Entre ese tipo de modalidades se encuentra precisamente el uso y disposición de los bienes sin que se perjudique a la colectividad, o que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero sin utilidad para su propietario, o en razón de que ese uso se ejercite con el fin de causar daño, sin utilidad para el titular de ese derecho.

Asimismo, la función social de la propiedad se materializa en la medida que se establecen como deberes jurídicos de los propietarios de los bienes rústicos: el cultivo de sus tierras, sin perjuicio de dejarlas descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad, así como de darlos en arrendamiento o en aparcería con el objeto de no dejarlas como ociosas; luego, es evidente que, ante la imposición de esos deberes, el legislador trató de garantizar que las

DERECHO FUNCIÓN SOCIAL

facultades que derivan en virtud de la propiedad de las tierras, se ejerciten de acuerdo con la naturaleza y destino del bien, es decir, que se cultiven.

CAPÍTULO QUINTO

“LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD ESTABLECIDAS EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y EN EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL DE DOS MIL”

Como ya mencioné en los capítulos anteriores, la función social de la propiedad estriba en lograr que los seres humanos utilicen los bienes conforme a su naturaleza y destino, de manera que si bien les da a ellos un beneficio, si no se los da, permanezcan improductivos.

Para lograr que todos los miembros de la sociedad ejecuten conductas encaminadas a la realización de la referida función, es necesario establecer limitaciones al ejercicio de las facultades que derivan de ese derecho real, pues de otra manera se estaría ante el supuesto del derecho abusivo de la propiedad.

(136)

(136) La institución del ejercicio abusivo de los derechos, no sólo tiene aplicación en las figuras jurídicas de carácter civil, sino que puede hallarse en cualquier materia donde exista un derecho subjetivo.

Las limitaciones al derecho de propiedad poseen como base axiológica la idea de que los titulares de la cosa, ya sean propietarios o poseedores derivados, ejerciten su derecho procurando el beneficio social; objetivo que únicamente puede ser alcanzado a través del establecimiento de reglas de carácter general que armonicen los intereses individuales con los sociales.

La normatividad especializada que reviste al Derecho con el carácter de función social, se da en el Código Civil, ya que institucionaliza los principios del derecho de propiedad. **(137)**

1. Las limitaciones al derecho de propiedad

Las facultades que el derecho de propiedad otorga a las personas, tanto morales como físicas, están limitadas y restringidas por una serie de deberes que deben cumplirse, pues la propiedad nunca ha tenido un carácter absoluto, ya que en todo tiempo han existido normas no sólo morales, cuyo objeto es frenar los poderes excesivos que pudieran haberse atribuido al titular de aquélla, incluso a su poseedor derivado; reglas que atienden al carácter irrestricto del Derecho, en tanto que éste es producto de las necesidades generales de un grupo determinado de personas.

El derecho de propiedad debe entenderse como una facultad para utilizar, gozar y disponer de un bien, conforme a su destino natural o económico o, en su caso, alterándolo de acuerdo a las necesidades humanas o de convivencia social, sin dejar de lado las restricciones impuestas por los ordenamientos jurídicos respectivos del momento que se considere.

(137) En el capítulo cinco, se analizarán algunas limitaciones impuestas al ejercicio de las facultades del derecho real de propiedad, que están contempladas en diversos ordenamientos de carácter administrativo.

En la propiedad puede identificarse un derecho de aprovechar la cosa ajena, usándola por razón de utilidad, sin que el dueño sufra un perjuicio (uso racional de la cosa) **(138)**; por otra parte, el uso abusivo de la propiedad comprende todos aquellos actos que el propietario realiza sobre las cosas que le pertenecen, en ocasiones en ejercicio de los derechos que le corresponden, con la finalidad de perjudicar a alguien o de causarle molestias, sin obtener algún beneficio personal **(139)**, lo que implica un ejercicio antisocial e ilegal.

Según Barbero existen tres grandes deberes sociales respecto de la propiedad, los cuales son: **(140)**

- a).- El deber negativo de no invadir la esfera de la propiedad ajena y de no dañar a los demás (uso abusivo de la propiedad).
- b).-El deber de tolerar o soportar la agresión (derecho intrínseco de la propiedad) y el sacrificio a un interés social y no individual (función social de la propiedad).
- c).-El deber positivo de hacer (función social de la propiedad).

La interpretación conjunta de dichas premisas, cuyas facultades son atribuibles a los entes sociales en lo individual, permite concluir que la existencia de los deberes que pregonan se refieren a necesidades colectivas de convivencia pacífica, pues el ejercicio de las atribuciones contenidas en el derecho de propiedad tiene como presupuesto la existencia de normas jurídicas que regulan la convivencia vecinal y social entre los gobernados. **(141)**

(138) Coordinador. Moreno Quesada, Bernardo. *Curso de derecho civil III*, Valencia, Ed. Tirant to Blanch, 1999, p. 163.

(139) El uso abusivo de la propiedad implica un uso desmoderado de la cosa por parte de su propietario. De Pina, Rafael. *Derecho civil mexicano*, tomo III, 15ª ed., México, Ed. Porrúa, 1998, p. 73.

(140) *Ibidem*. p. 156.

(141) A este respecto, no se debe perder de vista que el objetivo primigenio del Derecho es regular las conductas externas de los hombres y mujeres dentro de la sociedad para lograr la convivencia pacífica entre ellos.

En este sentido, toda norma de conducta social tendrá como objeto el bien común; mientras que las limitaciones a las facultades del derecho de propiedad (reglas de convivencia vecinal y de función social propiamente dichas), tendrán como objetivo primigenio evitar el uso abusivo de ésta.

Las normas de convivencia vecinal son aquellas reglas jurídicas que tienen como objeto evitar problemas o discusiones entre las personas que habitan en una comunidad (vecinos), regulando el uso de la cosa para que no se vuelva abusivo y perjudicial respecto de los derechos de los demás miembros de ese grupo humano.

La facultad de exclusión que tiene todo derecho de propiedad, no se opone a los derechos positivos de hacer, pues aquélla es una limitación a la propiedad en la medida que excluye a los demás para que no interfieran o impidan el uso o disfrute de la cosa, es decir, se traduce en un deber de no hacer o de abstinencia.

(142)

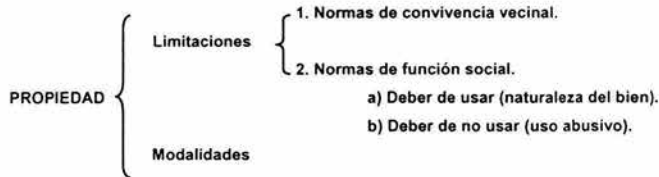
De esta manera, tanto las normas de convivencia social vecinal como las de función social de la propiedad, son limitaciones al derecho de propiedad; sin embargo, mientras que las primeras pueden o no ser reglas de función social, las segundas siempre revestirán ese carácter. **(143)**

En este sentido, resulta ilustrativo el siguiente cuadro:

(142) También puede entenderse a la facultad de exclusión del derecho de propiedad, como el impedimento que tiene una persona para ser propietario de una cosa, cuando ésta ya se encuentra dentro de la esfera jurídica de otra.

(143) La *inmissio* es un ejemplo de relación de vecindad en el derecho romano, pues en ella quedaban prohibidas aquellas actividades de los titulares de fundos colindantes que supusieran propagación de sustancias materiales sobre el fundo ajeno, bien en forma directa (arrojar cosas) o indirecta (humos, ruidos, olores), siempre que ello supusiera un ejercicio anómalo del derecho. Coordinador Moreno Quesada Bernardo, *Curso de derecho Civil*, tomo III, *Op. cit.*, p. 166.

CUADRO E



A las relaciones de vecindad que dan origen a las normas de convivencia vecinal, le son aplicables los principios de la teoría de Ihering sobre la tolerancia normal, según la cual están prohibidas no sólo influencias o injerencias directas a los derechos subjetivos, sino también las indirectas, siempre que se deriven de un uso anormal de la finca y excedan de la tolerancia ordinaria; por lo que ésta, junto con el uso normal, se convierten en parámetros para determinar cuándo la incisión es permitida, quedando prohibidas aquellas actuaciones que supongan un grado de incomodidad para el vecino superior a las molestias ordinarias que genera la convivencia común.

Debido a la complejidad de las relaciones sociales existentes en cualquier comunidad, las limitaciones a la propiedad tienen dos objetivos, uno directo y otro indirecto. El primero se refiere a la armonía del interés individual con el social, en tanto que el segundo se determina a partir del beneficiario inmediato sobre el ejercicio de las facultades que otorga la propiedad, esto es, la propiedad tendrá dos objetivos, uno social y otro individual.

Luego, es evidente que las limitaciones impuestas a las facultades del derecho de propiedad, pueden ser establecidas a favor de los particulares o de la sociedad, según la calidad del sujeto pasivo dentro de la relación funcional que en esta tesis se analiza.

En el título cuarto del capítulo primero del Código Civil para el Distrito Federal de dos mil, están establecidas las limitaciones al derecho de propiedad, ya sean derechos de vecindad o limitaciones en favor de la comunidad (sociedad).

A. Limitaciones a favor de los particulares

a) Limitación al derecho de construir

Son tres las limitaciones que existen en atención a las normas de convivencia vecinal respecto al derecho que los particulares tienen para hacer construcciones en sus predios. Dichas restricciones responden a la necesidad de establecer reglas de convivencia social, atento al aumento de población dentro del Distrito Federal, que hace que las casas habitación se encuentren a distancias muy pequeñas e incluso, podría atreverme a decir, inexistentes unas de otras.

La primera de estas limitaciones es la que está plasmada en el artículo 839 de la citada legislación, precepto legal que señala lo siguiente:

“Artículo 839. En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina; a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio.”

Aunque la interpretación de dicho imperativo legal es clara a partir de su literalidad, es necesario hacer algunos comentarios a ese respecto.

En primer lugar, para interpretar ontológicamente dicho artículo, debe determinarse qué se entiende por *sostén necesario del suelo*. Para encontrar el significado de dicha frase, es preciso analizar cada vocablo; así se tiene que:

- a) Suelo es: *"//4. Sitio o solar de un edificio. //5. Superficie artificial que se hace para que el piso esté sólido y llano. //6. Piso de un cuarto o vivienda."* **(144)**
- b) Por su parte, sostén quiere decir: *"Acción de sostener"*; y a su vez, sostener significa *"Mantener firme una cosa."* **(145)**
- c) Asimismo, lo necesario indica: *"//4. Que es menester o que hace falta para un fin."* **(146)**

De los conceptos anteriores se colige lo siguiente: que el sostén necesario de un predio está constituido por los llamados cimientos, por lo que la prohibición que aquí se estudia estriba en que no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder los cimientos del predio vecino, a menos que se realicen las obras que lo impidan; sin que ello implique que para ejercitar la acción que derive de dicho derecho, se tengan que perder todos los cimientos, sino que basta que sea el sostén necesario. A este respecto, es aplicable la tesis de la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que precisa lo siguiente: **(147)**

"CONSTRUCCIONES, EXCAVACIONES EN LAS, QUE HACEN PERDER EL SOSTÉN NECESARIO AL SUELO DE LA PROPIEDAD VECINA. El artículo 839 del Código Civil del Distrito Federal establece que *"En un predio no pueden hacerse excavaciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina; a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio"*. Este precepto no debe interpretarse en el sentido de que para que tenga lugar la acción que del mismo deriva, exige la pérdida absoluta del sostén, cosa que sería físicamente imposible, sino sólo la del "sostén necesario".

(144) Real Academia Española. *Diccionario de Lengua Española. Op. cit.*, p. 2104.

(145) *Idem.* p. 2096.

(146) *Ibidem.* p. 1570 y 1571.

(147) Consultable en la página 2401, del tomo XCI, del Semanario Judicial de la Federación, quinta época.

Ahora bien, la persona que ha sufrido un daño en el sostén necesario de su propiedad debido a la construcción en el predio vecino, puede defender su propiedad a través del ejercicio de la acción fundamentada en el artículo 839 del Código Civil para el Distrito Federal, sin que la misma implique una acción real, ya que el responsable es el sujeto que, para obtener un beneficio o utilidad personal, creo un riesgo, y no la cosa en sí. En este sentido, es aplicable la tesis de la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que cita lo siguiente:

(148)

"CONSTRUCCIONES, DAÑOS CAUSADOS POR LAS. *El artículo 839 del Código Civil estatuye una obligación personal a cargo del que lleve a cabo obras de construcción, sin observar ciertas precauciones para evitar el daño a las propiedades vecinas. No puede decirse que esa responsabilidad sea objetiva, esto es, que recaiga sobre una persona determinada, aunque ésta no hubiera incurrido en culpa, y menos aun que el propietario actual de un edificio deba responder de los daños ocasionados con mucha anterioridad a la fecha en que adquirió éste, porque para ello sería menester que en nuestro sistema jurídico esa obligación fuera real, dando origen a una acción real, lo que no sucede, dadas las características de las acciones reales y sus diferencia con las personales. Por tanto, la obligación de pagar una indemnización por daños y perjuicios ocasionados, al construir un edificio, no participa de ninguna de las características de las acciones reales, porque el obligado a pagar la indemnización no elude el cumplimiento de su responsabilidad mediante el abandono de la cosa, si no que responde con todo su patrimonio embargable. Tampoco puede sostenerse que la responsabilidad de que se trata limita el valor de la cosa afectada, como sucede con las obligaciones reales, pues la responsabilidad puede ser menor o mayor de dicho valor, lo que subraya su carácter personal. Tampoco se extingue la obligación porque la cosa desaparezca o se destruya, pues en todo caso subsiste la responsabilidad del que construyó el edificio causante del daño, sin cumplir con los reglamentos respectivos o incurriendo en alguna culpa. Por último, para que la obligación de pagar los daños producidos por la construcción de un edificio pudiera calificarse de real, y la acción correspondiente, de acción real, sería necesario que existiesen en nuestra Ley positiva disposiciones que de una manera expresa o implícita, pero necesaria, impusieran a los terceros poseedores del edificio construido la obligación de pagar los daños y perjuicios ocasionados por la edificación, y como no existe norma jurídica alguna que establezca tal responsabilidad, puede*

(148) Consultable en la página 27, del tomo CXVIII, del Semanario Judicial de la Federación, quinta época.

concluirse que tampoco hay fundamento legal ni jurídico para considerar la obligación de que se trata, como real. En resumen, el daño que sufra la propiedad de una persona, ocasionado por un edificio contiguo, debe ser reparado por las personas que incurrieron en culpa al no observar en la construcción que causó el daño, las precauciones debidas, y no es jurídico que los futuros adquirentes del inmueble respondan de esa obligación, puesto que no constituía gravamen real alguno en el momento de adquirir el bien, que es recibido sólo en aquellas cargas y limitaciones que se desprenden de la propia escritura de compraventa o de las disposiciones legales aplicables.”

Luego, es evidente que el ejercicio de la acción en comento no es real, sino personal. De ahí que esta limitación esté catalogada dentro de las normas de convivencia vecinal y no de función social, pues el sujeto pasivo de la relación será el dueño del predio al que se le ocasionó un daño en el sostén necesario de su propiedad y no la comunidad, tal y como lo establece la tesis sustentada por la antes Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que es de la literalidad siguiente: **(149)**

“CONSTRUCCIONES, REQUISITO PARA LAS. En el artículo 839 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, a diferencia del 731 del Código anterior, al legislador ha querido según lo demuestra la parte relativa de la exposición de motivos, que no se ejercite el derecho de propiedad en forma que se cause perjuicio a un tercero, pero también ha querido que no se establezcan limitaciones innecesarias a este derecho, y por ello agrega que si se hacen las obras de consolidación indispensables para evitar el daño al predio vecino, el propietario puede hacer en el suyo, las construcciones que quiera. El mencionado artículo establece pues, una restricción al derecho de propiedad, que consiste en que no se pueden hacer excavaciones en un predio, que debiliten el sostén del suelo del predio vecino, por ello no quiere decir que no pueden construirse edificios pesados, ni que dicho artículo prohíba en absoluto, que se hagan esa clase de construcciones, cosa que sería absurda, porque no por proteger el predio vecino, debe herirse un interés general, como lo es que se construyan edificios grandes e importantes, aunque por su peso, puedan quizá originar asentamientos, pues en cierto grado de civilización, es imposible prescindir de determinadas actividades, por mas que sean propicias para producir daños, y por ello que es el multicitado artículo, en su segunda parte, dice como se han de hacer esas excavaciones o construcciones, para que se consideren

(149) Consultable en la página 315, del tomo LXVI, del Semanario Judicial de la Federación, quinta época.

licitas. Ahora bien, quien reclame un daño causado a su propiedad, por violación a la disposición legal citada, tiene que acreditar que las construcciones u otras hechas en el predio colindante, fueron la causa de que el suyo perdiera el sostén necesario, y para que el demandado quede libre de toda responsabilidad, debe demostrar que al hacer esas construcciones, cumplió con la segunda parte de que se habla, y habrá casos en que las obras indispensables para evitar daño a un predio, pueden ser mayores que la prevenidas por los reglamentos de construcciones y no reducirse a las establecidas por estos, aunque en otros pueden bastar las fijadas en ellas. Por tanto, las responsabilidades originadas por daño en propiedad ajena, causados por las construcciones, la reglamenta el Código civil. y no son exclusivamente del resorte de los reglamentos administrativos, razón por la que por el sólo hecho de sujetarse a los reglamentos relativos para construcción, no se queda a cubierto de responder por el daño que se causa a los terceros, aun cuando sí pueda aceptarse como elemento presuntivo de que se obró con la prudencia y precaución necesarios, pero tal elemento presuntivo ha de examinarse con las demás pruebas rendidas y principalmente con la pericial, para formar el juicio lógico del sentenciador, que ha de justificar por el razonamiento que haga al realizar el examen conjunto de esas pruebas, la legitimidad de la consecuencia que obtenga y de las convicciones que adquiriera.”

Por tanto, la única forma para determinar cuál es el sostén necesario de un bien inmueble, es a través del auxilio de los conocimientos de un especialista en la materia, es decir, de un perito, que es:

“La persona entendida en alguna ciencia o arte que puede ilustrar al juez o al tribunal acerca de los diferentes aspectos de una realidad concreta, para cuyo examen se requieren conocimientos especiales a mayor grado que los que entran el caudal de una cultura general media. (150)

Sobre el particular el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, ha pronunciado el criterio de la literalidad siguiente: **(151)**

“PERITOS. SU FUNCIÓN EN EL PROCESO. En la legislación nacional, los peritos son simples auxiliares en la impartición de justicia y su función

(150) De Pina, Rafael. *Diccionario de Derecho*, 29ª ed., México, Ed. Porrúa, 2000, p. 403.

(151) Publicado en la página 386, segunda parte del tomo II, del Semanario Judicial de la Federación, 2 de diciembre de 1988, Octava Época.

se limita a proporcionar una ayuda al juzgador con sus conocimientos técnicos sobre ciencias, artes u oficios, en los cuales son especialistas; pero dicha asistencia no comprende la dilucidación de puntos jurídicos, en los que el Juez encargado de decir el derecho en el caso controvertido es docto. Por lo tanto, no cabe aceptar que la decisión o interpretación de cuestiones meramente jurídicas, deba sustentarse en el juicio de los peritos, porque tales actividades son exclusivas del juzgador."

Por consiguiente, es evidente que la función del perito estriba en ser auxiliar en la impartición de justicia, pues allega al juzgador los conocimientos necesarios sobre una ciencia o arte para que esté en posibilidad de dirimir los conflictos de intereses.

Ya determinada la naturaleza jurídica del perito, resulta relevante indicar que no obstante que la hipótesis prevista en el artículo 839 del Código Civil vigente tiene aplicación fáctica, en el foro jurídico no cobra la actualidad que debiera tener.

Se afirma lo anterior, pues el medio idóneo para comprobar el daño en cuestión, de modo que se logre convicción en el juzgador, es el desahogo de la prueba pericial, pues a través de ella se puede determinar si los daños causados a un predio fueron resultado de la edificación o excavación en el inmueble contiguo, lo cual, resulta muy caro para las partes procesales, ya que al final aunque obtengan un fallo favorable, previa la comprobación de la omisión en realizar las obras de consolidación necesarias, o que las hechas no fueron suficientes para evitar el daño, faltaría hacer efectivo el pago de la cantidad relativa a los daños y perjuicios o, en su defecto, la indemnización correspondiente.

b) Otra limitación al derecho de construir

Otra de las limitaciones al derecho de construir, es la que deriva del contenido del artículo 845 del citado Código, el que a la letra dice:

“ARTÍCULO 845. Nadie puede construir cerca de una pared ajena o de copropiedad, fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos; ni instalar depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor o fábricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos sin guardar las obras de resguardo necesarias con sujeción a lo que prevengan los reglamentos, o, a falta de ellos, a lo que se determine por juicio pericial.”

Del análisis del precepto transcrito se advierte lo siguiente:

En primer lugar, resulta obvio que la intención del legislador al establecer la norma en comento, atendió a razones de salubridad pública, toda vez que la prohibición de construir dichos objetos refiere expresamente el peligro que intrínsecamente tienen esos lugares.

Ejemplo de lo anterior son las cloacas, hornos o establos, los cuales, por el olor fétido que desprenden, causan incomodidad a las personas que viven alrededor de ellos, lo que, en casos extremos, puede ocasionar un detrimento en la salud de dichos sujetos.

Ahora bien, el problema que presenta el artículo que se estudia, es la falta de determinación de la distancia en la que radica la prohibición de la construcción de los objetos dañinos para la salud, pues al utilizar el vocablo “cerca”, éste variará según las apreciaciones subjetivas de cada persona.

Otro problema que contiene esta hipótesis normativa, es que el daño ocasionado por la construcción de dichos objetos, al igual que sucede con el citado artículo 839, a falta de disposición expresa en los reglamentos respectivos, debe ser determinado a juicio de peritos **(152)**, luego, se estará ante la misma problemática que, para efectos del numeral 839 que señale en líneas que anteceden.

(152) No debe olvidarse que la prueba pericial es de carácter colegiado, pues para que tenga plena eficacia probatoria requiere de un dictamen de cada una de las partes dentro del proceso y, en caso de que sean opuestos, de un tercero en discordia.

c) Limitación al derecho de plantar

Un bien inmueble no solamente se encuentra formado por sus construcciones, sino por todos aquellos elementos que le estén adheridos, ya sea natural o artificialmente, según se desprende de la interpretación del artículo 750 de la legislación sustantiva aplicable. En tales circunstancias, también las plantas y los árboles formaran parte de los inmuebles, ya que en la fracción II del referido artículo se señala:

“ARTÍCULO 750. *Son bienes inmuebles:*

...
II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares...”

Del precepto transcrito se advierte la existencia de una unidad jurídica y funcional dentro de los elementos que forman los bienes inmuebles, a saber, entre el suelo y las construcciones que estén adheridas a él, independientemente de que sean naturales o artificiales; motivo suficiente para considerarlos como una unidad y no como individualidades.

Al presente caso le es aplicable, por analogía, el criterio sustentado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que señala: **(153)**

“POSESIÓN DE INMUEBLES. *La posesión de un inmueble lleva consigo la de todos los bienes que, conforme a las Leyes civiles se reputan inherentes a aquél, a saber: las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes en los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos, por cosechas o cortes regulares; todo lo que esté unido al inmueble de una manera fija, de donde no pueda separarse sin deterioro irreparable del objeto a que esté adherido; por tanto, si debida o indebidamente se ha dado posesión a alguien, de un inmueble, y un tercero reclama, no contra esa posesión, sino contra los efectos de ella, el amparo es improcedente, porque se*

(153) Consultable en la página 1229, del tomo XXIX, del Semanario Judicial de la Federación, quinta época.

trata de actos futuros y de actos de particulares, que sólo pueden ser remediados ante los tribunales del orden común."

Esta limitación al uso, goce y disfrute de los bienes, en el caso particular de las plantas y de los árboles, se encuentra en el artículo 846 del Código Civil para el Distrito Federal de dos mil, que dispone:

"ARTÍCULO 846. *Nadie puede plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a la distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro, si la plantación se hace de arbustos o de árboles pequeños."*

Para interpretar este dispositivo legal, primero hay que saber cuáles son los árboles grandes y cuáles los pequeños o arbustos.

El Diccionario de la Real Academia Española define la palabra arbusto como:

"Planta perenne, de tallos leñosos y ramas desde la base, como la lila, la jara, etc." (154)

Es importante destacar que el artículo 846 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, solamente es aplicable en el caso de que se planten árboles dentro de un predio y no fuera de él; pues si dichos seres vivos se encuentran plantados en la calle, entonces las consecuencias jurídicas serán distintas.

Cuando un árbol que está plantado dentro de un predio, ya sea que sus raíces, ramas o cualquier otra consecuencia que del mismo se derive, **(155)** ocasione un daño al propietario o poseedor del bien inmueble contiguo, entonces, éste podrá solicitar que se corte, en ejercicio de la facultad contenida en el artículo 847 de la legislación sustantiva que se estudia, el cual señala:

(154) Real Academia Española. *Diccionario de Lengua Española. Op. cit.*, p. 196.

(155) Ejemplo de esto, son los mosquitos que generan algunos árboles, tales como el pirul y la jacaranda.

“ARTÍCULO 847. *El propietario puede pedir que se arranquen los árboles plantados a menor distancia de su predio de la señalada en el artículo que precede, y hasta cuando sea mayor, si es evidente el daño que los árboles le causan.”*

No obstante la existencia de la dificultad para precisar el alcance de este dispositivo legal por el uso de los adjetivos grandes y pequeños, la Tercera Sala de la antigua integración del Máximo Tribunal, respecto al tema que se estudia, emitió la tesis que es de la literalidad que sigue: **(156)**

“ÁRBOLES, DISTANCIA A QUE DEBEN PLANTARSE, RESPECTO DEL PREDIO CONTIGUO. *El artículo 847 del Código Civil del Distrito Federal, establece que: “el propietario puede pedir que se arranquen los árboles plantados a menor distancia de su predio, de la señalada en el artículo que precede, (dos metros o uno, según los casos) y hasta cuando sea mayor, si es evidente el daño que los árboles le causen”. Del contexto de esta disposición, se desprende, que en la primera hipótesis, el derecho del propietario no está subordinado a la comprobación del hecho de que se cause el perjuicio, pues este se presume con sólo la cortedad de la distancia, en tanto que en el segundo supuesto, se exige la evidencia del daño, que por lo mismo, no puede presumirse. Por otra parte, la Ley sólo habla de árboles grandes y de arbustos o árboles pequeños, de manera que el propietario no tiene el derecho de que se arranquen también las plantas o enredaderas del predio contiguo, apoyándose en el mencionado artículo 847.”*

Al analizar con detenimiento el criterio anterior, llego a la conclusión que al cortar los árboles, grandes o pequeños, que estén plantados a una distancia menor a la legalmente establecida se está en presencia de una forma de autodefensa, **(157)** pues no es requisito legal que las personas tengan que iniciar un juicio o una jurisdicción voluntaria para poder saciar sus pretensiones. Ante tal circunstancia, al igual que en las limitaciones al derecho de construir, se está en presencia de normas de convivencia vecinal.

(156) Consultable en la página 5157, del tomo LXXIII, del Semanario Judicial de la Federación, quinta época.

(157) Jurídicamente la autodefensa se caracteriza porque uno o los sujetos en conflicto, pretender resolver su controversia mediante su acción directa, en lugar de servirse de la acción dirigida hacia el Estado a través del proceso. *Cfr.* Alcalá-Zamora y Castillo, Niceto. *Proceso, autocomposición y autodefensa, Contribución al estudio de los fines del proceso*, 3ª. ed., México, Ed. UNAM, 2000. pp. 50 y siguientes.

Situación muy distinta es la que ocurre cuando el árbol que está ocasionando un daño se encuentra plantado en una zona de uso común que es propiedad de la Nación. Por ejemplo, es muy común observar que algunos de los árboles plantados en las calles ocasionen diversos problemas a la gente que posee predios en dichas colonias, tales como:

- a) Basura, que cae de las copas.
- b) Raíces que llegan a fragmentar las banquetas e inclusive a dañar los cimientos de las casas.
- c) Mosquitos, perros y demás animales dañinos para el desarrollo y convivencia comunal.

Sin embargo, es aquí donde surge la verdadera problemática respecto de los árboles, pues cuando éstos crecen, sus raíces también lo hacen, provocando graves daños no sólo a las banquetas sino a los cimientos de las casas; pero desafortunadamente, no pueden arrancarse o cortarse, sino que es necesario obtener un permiso administrativo para hacerlo.

Otro de los problemas que se presenta sobre los árboles que están plantados en la vía pública, es que resulta poco probable obtener el pago de los daños y perjuicios que ocasionan en los predios, generalmente por sus raíces.

Es del conocimiento general que los árboles juegan un papel fundamental dentro del ciclo de vida de los seres humanos, ya que son los que proporcionan el oxígeno, pero sin olvidar que por las necesidades que existen en las zonas urbanas, como por la construcción de casas habitación, hay que tomar las precauciones necesarias para evitar daños en los inmuebles ubicados en las zonas urbanas.

Por esta razón, debido a los daños evidentes que ocasionan los árboles plantados en la vía pública, debe realizarse un estudio para determinar qué tipo de

árboles pueden plantarse en esa zona, de manera que sus raíces, ramas o demás elementos no afecten a los predios.

d) Limitación al derecho de tomar luces

La limitación a las facultades del derecho de propiedad de tomar luces y vistas, está contenida en el artículo 849 del Código Civil para el Distrito Federal de dos mil, que señala:

“ARTÍCULO 849. *El dueño de una pared que no sea de copropiedad, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a una altura tal que la parte inferior de la ventana diste del suelo de la vivienda a que dé luz tres metros a lo menos, y en todo caso con reja de hierro remetida en la pared con red de alambre, cuyas mallas sean de tres centímetros a lo sumo.”*

Dentro del ciclo vital de los seres humanos se encuentra el derecho de tomar la luz solar. En el artículo 849 se faculta a los particulares para poner ventanas o hacer huecos en sus predios, pero con ciertas restricciones que obedecen a normas de convivencia vecinal.

Del análisis del artículo en cita se advierten los siguientes requisitos para hacer ventanas o huecos:

- a) Que la parte inferior de la ventana diste del suelo, de la vivienda a que dé luz, tres metros a lo menos.
- b) Que la ventana tenga reja de hierro remetida en la pared con red de alambre.
- c) Que la reja tenga mallas que sean de tres centímetros a lo sumo.

Es preciso señalar que el objeto del establecimiento de los requisitos descritos, es evitar se arrojen objetos o se asomen las personas a los predios

ajenos, pues ante todo la Ley protege el derecho de privacidad del que todas las personas son titulares.

Por el contrario, resulta obvio que dichos huecos o ventanas no pueden estar en paredes que sean de copropiedad, pues de acuerdo a su naturaleza jurídica, no es posible ponerlos en las mismas, pues la copropiedad trae implícitas las incorrectamente llamadas obligaciones *propter rem*. **(158)**

Apoya lo anterior, el criterio sustentado por la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que es del tenor siguiente: **(159)**

“MEDIANERÍA, SIGNOS CONTRARIOS A LA. Debe estimarse correcta la aplicación hecha por la autoridad responsable, respecto al artículo 954, del Código Civil vigente en el Distrito y Territorios Federales, al establecer, refiriéndose a las presunciones legales, que hay signos contrarios a la medianería cuando existen ventanas o huecos en la pared divisoria de los edificios.”

e) Limitación al Derecho de vistas

Otra de las limitaciones establecidas respecto a las facultades del derecho de propiedad, como normas de convivencia vecinal, es la contenida en el artículo 851 del Código Civil actual, en el que se dispone lo siguiente:

“ARTÍCULO 851. No se pueden tener ventanas, para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las heredades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la mismas propiedad, si no hay un metro de distancia.”

(158) Las llamadas obligaciones *propter rem* en realidad constituyen una modalidad de la propiedad que analizaré más adelante, ya que las obligaciones y la naturaleza de esta figura jurídica es diferente a cualquier otra.

(159) Consultable en la página 1053, del Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época.

Resulta obvio que las restricciones que derivan de este precepto, en cuanto a que no se pueden tener ventanas, balcones o voladizos sobre la propiedad del vecino, atienden a evitar conflictos vecinales.

f) Limitación al Derecho de construir

Otra de las limitaciones al derecho de propiedad, respecto a la libertad de construcción, es la contenida en el artículo 853 del referido Código, mismo que señala:

“ARTÍCULO 853. El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio vecino.”

No hay mucho que decir respecto a esta restricción al derecho de construcción, por resultar evidente su contenido, pues la misma trae consigo la prevención de algún daño o molestia al vecino con las caídas de aguas pluviales de un predio hacia el otro; además que, como he precisado, dicha norma obedece a reglas de convivencia pacífica y no de función social.

g) Limitación al derecho de disponer de agua

Otra de las limitaciones establecidas en la legislación sustantiva es la contenida en el artículo 937, que indica:

“ARTÍCULO 937. El propietario de un predio que sólo con muy costosos trabajos pueda proveerse del agua que necesite para utilizar convenientemente ese predio tiene derecho de exigir de los dueños de los predios vecinos que tengan aguas sobrantes que le proporcionen la necesaria, mediante el pago de una indemnización fijada por peritos.”

A diferencia de las limitaciones estudiadas en este capítulo, la presente restricción al derecho de propiedad puede categorizarse dentro de las normas de función social, pues permite a una persona que carezca de agua, utilizar las aguas sobrantes de los dueños de predios vecinos. **(160)**

Los presupuestos necesarios para que tenga verificativo la hipótesis normativa en comento son los siguientes:

- a) Que el dueño de un predio necesite agua.
- b) Que el dueño del predio contiguo tenga agua sobrante.

Pero el problema a resolver respecto a esta hipótesis legal, estriba en determinar quién debe pagar el agua. Tal problemática puede ser resuelta de dos maneras; en primer lugar, atendiendo al sentido común, que indica que quien usa el agua debe pagarla; pero como puede suceder que quien la necesite o a quien le sobre no quieran pagarla hasta que se cuantifique, entonces se tendrán que determinar las respectivas cantidades mediante peritos.

h) Obligaciones propter rem

En el sistema jurídico mexicano existen dos tipos de derechos, el primero de ellos denominado derecho personal, **(161)** que se presenta cuando una relación jurídica existe entre dos o más sujetos que tienen el carácter de deudor y acreedor; mientras que el segundo, derecho real, se refiere a la cosa sobre la cual versa una determinada relación jurídica. **(162)**

(160) Derecho intrínseco de la propiedad de las aguas.

(161) En amplio sentido el derecho personal es la obligación.

(162) El derecho real, se ha definido como el poder directo que tiene una persona sobre una cosa.

No solamente el derecho real de propiedad puede tener limitaciones, sino que todos los derechos independientemente de su naturaleza jurídica pueden estar restringidos, ejemplo de ello son las llamadas obligaciones *propter rem*.

Ahora bien, en forma genérica se ha identificado a la obligación como el vínculo jurídico existente entre dos personas, en el que se faculta a una de ellas, llamada acreedor, para exigir de la otra, llamada deudor, la realización de una conducta de dar, hacer o de no hacer.

Desde el punto de vista gramatical, el vocablo *propter rem* proviene del adverbio latino *propter* que significa cerca, y de *rei*, que significa cosa; lo que literalmente quiere decir *cerca de la cosa*.

Luego, las equívocamente llamadas obligaciones *propter rem* **(163)** es aquella que existe en razón y medida en la que una cosa se detenta, implicando para el deudor la necesidad de ejecutar un acto positivo, y de la cual no puede liberarse sino mediante el abandono que de ella haga. **(164)**

De acuerdo al análisis de la naturaleza jurídica de las llamadas obligaciones reales, llego a la conclusión que, lejos de ser una obligación, es una limitación al derecho de propiedad, en la medida que impone restricciones a los poseedores o detentadores de la cosa sobre la que versa la relación jurídica.

Afirmo lo anterior ya que, como lo señala Ernesto Gutiérrez y González, resulta incongruente hablar de que la persona se obliga respecto de una cosa, porque ello sería olvidar que la obligación implica un poder de exigir y un deber de

(163) La Denominación de obligación *propter rem* deviene del derecho francés; sin embargo, atendiendo a la naturaleza de la misma, se debe entender, desde ese punto de vista, como una obligación real. A esta misma figura jurídica se le conoció en derecho canónico como *ius ad rem*, mientras que los postglosadores la llamaron *obligatio rei*.

(164) Gutiérrez y González Ernesto. *Derecho de las obligaciones*. Op. cit., p.133.

cumplir, o bien, de mantenerse en aptitud de cumplir voluntariamente si aparece un acreedor.

Expuesto lo anterior, preciso indicar que las características de las limitaciones a los derechos de propiedad, llamadas por algunos autores como obligaciones reales, son las siguientes:

- a) Derivan de la existencia de un derecho real, por lo que es accesoria a éste, existiendo en la medida en que la cosa, materia del derecho real, se posea.
- b) El sujeto que detente la cosa es el que estará obligado a cumplir con las obligaciones que nazcan de la misma.
- c) El detentador de la cosa se libera de la limitación a su derecho, solamente si abandona la cosa.

Como no comparto la idea de que en el caso se está en presencia de obligaciones *propter rem*, tampoco estoy de acuerdo que la responsabilidad del detentador de la cosa tenga como limite el valor de la misma, pues debe atenderse a cada caso concreto.

A este respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha determinado la existencia de las obligaciones *propter rem*, las cuales, se reitera, lejos de ser obligaciones, son limitaciones al derecho de propiedad, en cuanto al uso y goce de los bienes.

En el sistema jurídico existen cuatro casos de las indebidamente denominadas obligaciones reales. El primero de ellos es el que se encuentra en el artículo 960 del Código Civil, que señala:

“ARTÍCULO 960. *La reparación y construcción de las paredes de propiedad común y el mantenimiento de los vallados, setos vivos,*

zancas, acequias, también comunes, se costearán, proporcionalmente, por todos los dueños que tengan a su favor la copropiedad."

Como se observa, la presente norma tiene una limitación al derecho de propiedad que obedece a la necesidad de que los copropietarios, que usan y gozan de paredes medianeras, costeen sus reparaciones o construcciones en forma proporcional. Esta limitación, aunque es accesoria al derecho de propiedad y susceptible de transmitirse a los detentadores sucesivos de la cosa, no permite a su poseedor liberarse de ella mediante el abandono, pues el artículo 961 del referido Código Civil señala:

"ARTÍCULO 961. *El propietario que quiera liberarse de las obligaciones que impone el artículo anterior puede hacerlo renunciando a la copropiedad, salvo el caso en que la pared común sostenga un edificio suyo.*" (165)

Lo anterior corrobora la hipótesis de que las llamadas obligaciones *propter rem* son limitaciones al derecho de propiedad, pues no permite al propietario, de los bienes comunes, liberarse de la obligación de cooperar proporcionalmente con los gastos de construcción o reparación de la pared común, si ésta le sirve como sostén de un edificio suyo.

Por consiguiente, al interpretar los artículos 960 y 961 de manera conjunta, arribó a la conclusión que si el dueño de la pared común a la que hacen mención ambos artículos, abandona el predio en el que está construida dicha pared, sólo entonces ya no estará obligado a cubrir los gastos de conservación de la pared, pues ésta tiene carácter accesoria respecto de aquél.

No puede quedar imprevisto que en la copropiedad los condueños disfrutan del derecho de propiedad conjuntamente, con exclusión de todos los individuos

(165) En el presente caso se está en presencia de lo que se conoce con el nombre de pared medianera, que separa dos fundos continuos que están contruidos en la misma línea divisoria, donde una parte de la cosa se ubica en el terrero propiedad de un vecino y la otra en la del contiguo. A este respecto puedo decir que la medianería es una especie de comunidad de utilización, pues existen reglas especiales que regulan su utilización.

ajenos a la comunidad, lo que implica una conjunción de intereses individuales y colectivos, pues los primeros se ejercen sobre los bienes de propiedad exclusiva, mientras que los segundos se refieren a los elementos comunes.

En este sentido, las limitaciones sobre la propiedad exclusiva surgen por la necesidad de conservación y mantenimiento de la cosa común, así como por el respeto al derecho de los demás miembros para usar dichos bienes. De ahí que todos los copropietarios deban participar en la reparación y construcción de las cosas comunes y abstenerse de realizar actividades dañosas, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres para la finca.

Por su parte, el artículo 1006 del citado Código dispone:

“ARTÍCULO 1006. *El usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, está obligado:*

...
II. Dar la correspondiente fianza de que disfrutará de las cosas con moderación y las restituirá al propietario con sus accesiones, al extinguirse el usufructo, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia, salvo lo dispuesto en el artículo 434.”

En este sentido, la obligación contenida en el citado artículo 1006, condiciona el goce de los bienes del usufructo a que el usufructuario otorgue una fianza en los términos precisados en dicho dispositivo legal. **(166)**

El otorgamiento de la fianza a la que se refiere el precepto en estudio, precisamente atiende a el establecimiento de una garantía (fianza) con el objeto de que el usufructuario disfrute de los bienes dados en usufructo con moderación, esto es, que los use de acuerdo con su naturaleza y destino, lo que evidentemente materializa la función social de la propiedad en ese derecho real.

(166) A este respecto el artículo 980 del Código Civil para el Distrito Federal, señala que el usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos. *Ver.* Moreno Quesada, Bernardo. *Op cit.*, p. 171.

La limitación contenida en el numeral 1006, trae implícita la función social de la propiedad, al señalar que el usufructuario debe disfrutar de las cosas con moderación, lo que indica un uso y goce acorde a la naturaleza de la cosa; pues en caso contrario, de conformidad con el artículo 1012 de dicha legislación sustantiva, responderá de los menoscabos que sufra el bien objeto del usufructo; además de realizar las reparaciones indispensables para mantener la cosa en el estado en que se encontraba cuando la recibió.

Otra de las limitaciones que se impone al derecho real de propiedad es la contenida en el artículo 2453 del Código Civil Federal, derogado en el Código Civil para el Distrito Federal, en el que se señala:

“ARTÍCULO 2453. El propietario de un predio rústico debe cultivarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad. Si no lo cultiva, tiene obligación de darlo en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas.”

La creación de la presente regla jurídica es de carácter histórico, en la medida que impone al propietario de un predio rústico la obligación de cultivarlo, so pena de darlo en arrendamiento o en aparcería a otra persona.

Es una verdad sabida que la población de la ciudad de México va en aumento día con día, luego, la necesidad de vivienda también está creciendo; razón por la cual, es indispensable crear un artículo en el que se obligue a los propietarios de bienes urbanos a usarlos de acuerdo a su naturaleza, bajo pena de obligarlos a arrendarlos o, en el caso extremo, como se detalla más adelante, privarlos de ellos.

En este sentido, la creación del artículo en mención, además de estar comprendido dentro del capítulo IV del Código Civil, titulado “Del arrendamiento de las fincas urbanas destinadas a la habitación”, debería decir:

“El propietario de un predio urbano debe habitarlo. Si no lo habita, tiene obligación de darlo en arrendamiento.”

Con dicha norma se evitaría que tantos bienes inmuebles que existen en la Ciudad estuvieran abandonados; además, daría una aplicación práctica a la idea de productividad de los bienes, tal y como quedó determinado en las Leyes de Reforma y en el Manifiesto del Partido Liberal Mexicano.

La obligación de los propietarios de las fincas rústicas de cultivarlas o de los poseedores de fincas urbanas de no habitarlas, constituye una causa para aumentar el tiempo para prescribir los bienes, que en cada caso se posean, según lo dispuesto en la fracción IV del artículo 1152 del Código Civil.

En otro sentido, el artículo 2914 de la legislación sustantiva civil vigente para el Distrito Federal, dispone lo siguiente:

“ARTÍCULO 2914. Sin consentimiento del acreedor, el propietario del predio hipotecado no puede darlo en arrendamiento, ni pactar pago anticipado de rentas por un término que exceda a la duración de la hipoteca, bajo la pena de nulidad de contrato en la parte que exceda de la expresada duración.”

En este precepto normativo se limita el derecho de disposición del bien por su propietario, siempre y cuando constituya una hipoteca sobre dicho objeto.

Con el análisis realizado a los artículos 1006 y 2914 del referido Código Civil para el Distrito Federal de dos mil, concluyo que las limitaciones que contienen dichos preceptos normativos, no obstante que son impuestas a favor de los particulares, revisten el carácter de función social, pero no solamente en relación con el derecho de propiedad, sino de otros derechos reales, tales como el usufructo. Asimismo, la limitación contenida en el artículo 2453, reviste el carácter de función social, pues supone la obligación de usar la cosa o, en caso contrario, darla a un tercero para que éste la use.

B. Limitaciones a favor de la sociedad

Las limitaciones a favor de la colectividad son intrínsecas a su función social, porque revisten el carácter de restricciones que el legislador impone al uso, goce y disfrute de los bienes.

En este sentido, las limitaciones a favor de la colectividad tienen que ver directamente con el sujeto pasivo de la relación social, es decir, con la persona colectiva llamada comunidad.

Son tres las limitaciones en favor de la colectividad que existen en el Código Civil que se analiza, a saber: la limitación al derecho de enajenar, la limitación de no hacer y la limitación al derecho de construir.

a) Limitación al derecho de enajenar

Esta limitación se encuentra contenida en el artículo 834 del Código Civil actual que dispone:

“ARTÍCULO 834. *Quienes actualmente sean propietarios de las cosas mencionadas en el artículo anterior, no podrán enajenarlas o gravarlas, ni alterarlas en forma de que pierdan sus características, sin autorización del C. Presidente de la República, concedida por conducto de al Secretaría de Educación Pública y Bellas Artes.”*

Por su parte el artículo 833 del mismo ordenamiento legal señala:

“ARTÍCULO 833. *El Gobierno Federal podrá expropiar las cosas que pertenezcan a los particulares y que se consideren como notables y características manifestaciones de nuestra cultura nacional, de acuerdo con la Ley especial correspondiente.”*

Luego, es claro que esta limitación se establece notablemente en beneficio, ya no sólo de una comunidad determinada, sino todos los habitantes del Estado

Mexicano, pues la misma supone la preexistencia de un permiso del Presidente de la República para vender aquellos objetos que sean parte de la cultura mexicana.

Sobre esa base, es obvio que para enajenar los bienes que integran la cultura nacional, es necesario un permiso de la federación, otorgado por conducto del Presidente de la República Mexicana (Secretaría de Educación Pública).

b) Limitación de no hacer. Uso abusivo del derecho real

En los artículos 16 y 840 del Código Civil para el Distrito Federal de dos mil, se señala:

“ARTÍCULO 16. *Los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las Leyes relativas.”*

“ARTÍCULO 840. *No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejecución no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario.”*

De la interpretación del citado artículo 16 se advierte que está prohibido usar y disponer de los bienes cuando con ello se afecte a la colectividad, lo cual presupone la supremacía del interés colectivo sobre el individual; sin que sea óbice el hecho de que cuando una cosa se use de acuerdo a su naturaleza o a su finalidad (uso moderado), éste pueda ser contrario a la colectividad, pues admitir dicha aseveración implicaría aceptar que el uso abusivo de una cosa sea lícito.

Sin embargo, también debe preverse, que las cosas que sean materia del derecho real en estudio, deberán ser consideradas objetos de derecho, esto es, tienen que ser posibles y estar dentro del comercio, haciéndose la aclaración que pueden o no estar dentro del comercio, según se trate de bienes que formen parte

del patrimonio de una persona de acuerdo a su carácter pecuniario o de aquellos que sean de naturaleza moral.

Por otra parte, de la interpretación, en sentido contrario, del artículo 840 del Código Civil citado, se desprende que una persona está facultada para ejercer el derecho de propiedad cuando éste le dé alguna utilidad, aunque con ello le cause perjuicios a terceros.

Desde esa óptica no puede afirmarse que exista oposición entre los contenidos de los artículos 16 y 840 del Código Civil, en tanto que el primero habla de derechos de la colectividad, mientras que el segundo precisa los perjuicios que pueden ocasionarse a terceros.

Sin embargo, el artículo 840 no debe interpretarse irrestrictamente, pues en caso de que exista un conflicto de intereses entre particulares, deberá atenderse a algún medio de composición procesal existente; pues de otra manera, si ese numeral se interpreta en sentido amplio, se llegaría al absurdo de facultar a cualquier persona para utilizar sus bienes en beneficio individual, aunque con ello ocasione daños o perjuicios a los demás, lo que haría obsoleta cualquier limitación y permisible el uso abusivo de los derechos, lo que atentaría contra los principios de bienestar común y seguridad jurídica.

c) Limitación al derecho de construir en detrimento del Estado

En el artículo 843 está contenida otra limitación al derecho de construir. Dicho precepto legal dispone:

“ARTÍCULO 843. Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas y fuertes, fortalezas y edificios públicos, sino sujetándose a los reglamentos especiales de la materia.”

Esta limitación está constituida por razones de seguridad nacional, ya que si se permitiera que cualquier persona edificara o plantara cerca de plazas, fuertes, fortalezas y edificios públicos, se pondría en peligro la seguridad nacional, pues estaría al alcance de cualquier persona obtener información sobre temas de prioridad nacional.

d) Servidumbres públicas

De conformidad con el artículo 1057 del Código Civil para el Distrito Federal de dos mil, la servidumbre es un gravamen real consistente en una conducta de no hacer o de tolerancia, impuesta al dueño de un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

Para efectos del presente trabajo, debe decirse que las servidumbres públicas son aquellas en las que el sujeto activo es la colectividad; lo que permite señalarlas como limitaciones al derecho de propiedad establecidas por causa de utilidad pública, ya que se encuentran estatuidas en aras de la fortificación de la economía nacional; como lo es la explotación: forestal, agrícola, minera, de defensa de la cultura o de política urbana, etcétera. De ahí el carácter funcional que de ellas deriva. Este tipo de servidumbres están reguladas del artículo 1068 al 1070 del precitado Código Civil.

Un ejemplo de servidumbre legal es el que se determina en la siguiente jurisprudencia 236, del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, que es de la literalidad siguiente: **(167)**

(167) Consultable en la página 1235, del tomo XII, agosto de 2000, del Semanario Judicial de la Federación, Novena Época.

“SERVIDUMBRE LEGAL DERIVADA DE LA CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA. DEVIENE INNECESARIO ACREDITAR EN CIERTOS EVENTOS LA EXISTENCIA DEL PREDIO DOMINANTE. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1097 del Código Civil aplicable en materia federal, la servidumbre se define como un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro, perteneciente a distinto dueño, por lo cual un predio será el dominante y el que la soporte el sirviente. Ahora, tratándose de la servidumbre por conducción de energía eléctrica, no necesariamente ni siempre habrá un dominio impositivo entre predios, sino en algunos casos únicamente el sirviente, puesto que tales servidumbres se constituyen por disposición de la Ley. Entonces, tratándose de la instalación de torres y del tendido de cables de energía eléctrica, desde el lugar de su generación hasta una población determinada, es incuestionable que en ciertas ocasiones no podrá fijarse la existencia de un predio dominante, sino únicamente la necesidad de que se establezca una servidumbre de paso en vista de la utilidad pública y privada que representa, precisamente porque conforme a derecho está indiscutiblemente regulada por el artículo 1108 del Código sustantivo invocado.”

Desde este sentido, las servidumbres públicas también constituyen limitaciones al ejercicio de las facultades que derivan del derecho de propiedad, pero dado que la causa que da origen a la servidumbre es la utilidad pública, es indiscutible la función social que reviste este deber jurídico, ya que el dueño del predio sirviente debe observar una conducta de no hacer o de permisión.

II. *Limitación en los derechos de crédito. Uso abusivo de los derechos de crédito*

Ernesto Gutiérrez y González conceptualiza al derecho de crédito como:

“La necesidad jurídica que tiene una persona a la que se denomina obligado-deudor, de cumplir voluntariamente a favor de otra persona, a la que se denomina acreedor, que le puede exigir, una prestación de carácter patrimonial (pecuniaria o moral).” (168)

(168) Gutiérrez y González, Ernesto. *El patrimonio*, Op cit., p. 207.

Por su parte el artículo 1912 de la legislación sustantiva en materia civil, es de la literalidad siguiente:

“Artículo 1912. *Cuando al ejercitar un derecho se cause daño a otro, hay obligación de indemnizarlo si se demuestra que el derecho sólo se ejercitó a fin, de causar el daño, sin utilidad para el titular del derecho.*

En este sentido, resulta obvia la limitación a las facultades de la propiedad de los derechos de crédito, pues en ese caso, el acreedor puede exigir la prestación de carácter patrimonial, siempre y cuando no lo haga con el único fin de causar un daño al deudor.

III. Acción real de la función social de los sujetos a propiedad

Toda persona que tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario, puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él; así lo dispone el artículo 1ª del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

En el referido numeral, también se establece que podrán promover un juicio todos los interesados, por sí o por conducto de sus representantes o apoderados, el Ministerio Público y aquellos cuya intervención esté autorizada por la Ley en los casos especiales.

Asimismo, los artículos 2º y 3º de dicho ordenamiento señalan lo siguiente:

“ARTÍCULO 2º. *La acción procede en juicio, aun cuando no se exprese su nombre, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción.”*

“ARTÍCULO 3º. *Por las acciones reales se reclamarán; la herencia, los derechos reales o la declaración de libertad de gravámenes reales. Se*

dan y se ejercitan contra el que tiene en su poder la cosa y tiene obligación real, con excepción de la petición de herencia y la negatoria."

Cuando una institución jurídica no tiene ya aplicación alguna dentro del mundo fáctico o del foro legal, se le califica como obsoleta; por tanto, para que la función social de la propiedad cobre vigencia en el marco jurídico, no sólo es necesario que esté regulada dentro del cuerpo normativo sustantivo, sino es menester que se instituya en la legislación adjetiva, esto es, en el Código de Procedimientos Civiles.

No obstante que en el señalado artículo 3º del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal se prevé la posibilidad de ejercer cualquier tipo de acción, siempre que se determine en la misma la causa de pedir, no establece la posibilidad de ejercitar una acción distinta a las reglamentadas en dicho Código ; tan es así que garantiza el ejercicio de cualquier derecho real, pero no prevé una acción que garantice el cumplimiento de la función social de esos derechos reales.

Para entender la acción derivada de la función social de la propiedad, es necesario precisar cuáles son sus componentes. Los elementos que integran cualquier acción son los siguientes:

- a) Los sujetos: activo (actor) y pasivo (demandado).
- b) La causa de la acción, es decir, un estado de hecho y de derecho que constituye el antecedente o porqué del ejercicio de la acción. **(169)**
- c) El objeto, esto es, la petición o prestaciones que el actor reclama del demandado.

Determinados que han sido los elementos de la acción, es procedente establecer la forma en la que cobrarían vida dentro de la institución jurídica de la

(169) Se ha dicho que este elemento de la acción se divide en causa remota (relación jurídica existente) y causa *pretendi* (pretensión del actor).

función social de la propiedad. De esta manera, los elementos de la acción real de la propiedad, derivada de su función social, serían los siguientes:

En cuanto a los sujetos: el activo estaría constituido por el Estado, pues sería a éste a quien la Ley faculta para señalar las normas de uso de los bienes improductivos u ociosos, o usados en contra de su naturaleza o destino, por lo que sería él quien ejercitaría dicha acción.

Ahora bien, dado el carácter abstracto del Estado, la persona física a través de la cual ejercitaría la acción real de función social de la propiedad sería su representante, es decir, el Ministerio Público, quien en este caso tiene la legitimación activa, **(170)** tal y como lo prevé el artículo 1º del citado Código adjetivo.

Por el contrario, el sujeto pasivo de la relación procesal, sería la persona que es propietaria de la cosa objeto de función social, y que es quien ha dejado improductiva u ociosa dicha cosa o le ha dado un uso notoriamente discordante o contrario a su naturaleza o destino.

Siguiendo con el análisis de los elementos de la acción función social, diré que la causa de la acción es el deber que tendría el particular de usar la cosa conforme a su destino y naturaleza o, en su defecto, de no dejarla improductiva u ociosa.

Finalmente, el tercer elemento de la acción, es decir, las prestaciones que el Estado reclamaría al particular titular del derecho de propiedad, pueden ser:

(170) Existen dos tipos de legitimaciones, *ad procesum* y *ad causam*. La primera, es la que faculta al accionante para iniciar el proceso, es un requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, es la potestad que una persona tiene para poder ejercer la acción, por ser titular del derecho reclamado. Sobre el particular, es aplicable la jurisprudencia cuyo rubro es de la literalidad que sigue: **“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.”**

- a) En caso de que el particular haya realizado un uso notoriamente discordante o contrario a la naturaleza o destino del bien, obligarlo a *usar la cosa conforme a su destino o naturaleza*, de acuerdo con lo establecido en los reglamentos respectivos, v.g. uso de suelo; o
- b) Si el particular hubiera dejado improductivo u ocioso el bien, obligarlo a *hacerlo productivo*, utilizándolo conforme a su naturaleza y destino, ejemplo de ello sería habitarlo o rentarlo (desposesión del bien).

En este sentido, el uso de los bienes estaría garantizado por el ejercicio de la acción real de función social de los bienes sujetos a propiedad; sin que con las prestaciones que se reclamen se atente contra las propiedades de las personas, pues en principio se les daría la oportunidad de usarlas o darlas en arrendamiento, y sólo en caso de que los propietarios fueran omisos en el cumplimiento de estos deberes sociales, en el caso de la propiedad, se les privaría de los bienes, por causa de utilidad pública, mediante la expropiación.

Sobre esa base, deberá reformarse el artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal de dos mil, pues además de imponer limitaciones al derecho de propiedad, se deberá establecer la forma de ejercitar éste, bajo la hipótesis de ociosidad o improductividad de los bienes, o por su uso notoriamente discordante o contrario a su naturaleza o destino. Lo anterior, con el objeto de legitimar al Estado para el ejercicio de una acción real, como medio para constreñir a los particulares a utilizar los bienes de los que son propietarios, conforme a su naturaleza y destino. Es así como el artículo en comento debería quedar de la siguiente forma:

“Artículo 830. *La propiedad es el derecho real de usar, disfrutar y disponer de un bien.*

La propiedad tiene una función social y por lo tanto el propietario debe ejercer su derecho cuando por la falta de ejercicio del mismo se causen algún daño o algún perjuicio a la colectividad.

El Estado puede imponer limitaciones al derecho de propiedad o establecer la forma de ejercitar éste, cuando los bienes permanezcan ociosos o improductivos, o cuando el propietario ejerza su derecho de

modo notoriamente discordante o contrario a la naturaleza o destino de los bienes."

Es preciso hacer la aclaración que la acción real de función social difiere de la revocación de los permisos administrativos, tales como los de construcción, remodelación o demolición de predios, pues en todo caso la revocación de dichos actos jurídicos, es un acto unilateral de naturaleza administrativa, que realiza la autoridad en ejercicio de las facultades que la Ley le confiere, es decir, es un acto que deriva de su potestad administrativa y no como sujeto de Derecho.

De igual manera, es diferente el procedimiento de denuncia de bienes vacantes de la acción real por función social, pues en el primero de ellos, no obstante de que lo inicia un particular mediante la correspondiente denuncia ante el Ministerio Público de la adscripción en la que se encuentra el bien vacante, como presupuesto de la acción no se requiere la existencia del propietario del bien, tal y como sucede con la acción real en cita, donde además de que es necesario conocer el nombre de la persona que es propietaria o poseedora del bien controvertido, es preciso demostrar la improductividad de la cosa o el uso notoriamente discorde a su naturaleza y/o destino.

Por las razones expuestas, y tomando en consideración que la productividad de los bienes es un presupuesto necesario para el desarrollo de un país, es por lo que creo importante instaurar la figura de la acción real de la propiedad derivada de la función social.

CAPÍTULO SEXTO
“MODALIDADES AL DERECHO DE
PROPIEDAD ESTABLECIDAS EN EL CÓDIGO
CIVIL FEDERAL Y EN EL DEL DISTRITO
FEDERAL DE DOS MIL”

Antes de analizar las modalidades que, impuestas al derecho de propiedad, se encuentran reglamentadas tanto en la legislación sustantiva federal como en la local, es necesario traer a contexto la siguiente aclaración:

Dentro del foro jurídico en materia civil, por modalidad se entiende la realización de un acontecimiento del cual los interesados hacen depender la eficacia o la extinción de una obligación; mientras que con base a lo ordenado en el artículo 27 de la Carta Magna, la modificación (modalidad) es el acto jurídico mediante el cual, el legislador federal, atendiendo a causas de interés público, establece normas jurídicas que modifican esencialmente la forma del derecho de propiedad.

Hecha la aclaración anterior, es pertinente entrar al estudio de las modalidades impuestas al derecho real de propiedad dentro del ámbito del Derecho Civil.

I. Propiedad sujeta a condición.

Las modalidades pueden ser la condición o el plazo. La condición es el acontecimiento de realización contingente del que depende la eficacia de las obligaciones; por consiguiente, la propiedad sujeta a condición será toda aquella transmisión de este derecho real en la que, según se trate de una condición resolutive o suspensiva, se disponga, use o goce de los bienes afectos a la misma, a partir de la verificación de ese acontecimiento.

II. Propiedad sujeta a plazo.

Por el contrario, el plazo es el período del que dependen la eficacia o la extinción de las obligaciones; mientras que el término es el momento en el cual concluye dicho plazo. Por tanto, la propiedad sujeta a plazo es aquella cuyas facultades se ejercer durante un período determinado.

Dentro de la legislación mexicana se pueden señalar como ejemplos de propiedad sujeta a plazo: la revocación de la donación, **(171)** el llamado pacto de retroventa, el reporto, el fideicomiso y la reversión del bien expropiado.

No obstante que el análisis de las figuras jurídicas descritas en el párrafo que antecede, ameritaría un estudio exhaustivo sobre cada una de ellas, en el

(171) En estricto derecho, la revocación de la donación implica la existencia de una propiedad sujeta a plazo y a condición, pues se trasmite por un periodo determinado, previo al cumplimiento de determinadas condiciones por parte del donante.

presente trabajo únicamente las analizo dentro del contexto que las califica como modalidades de la propiedad.

Así se tiene que, el contrato de donación es aquel por virtud del cual una persona llamada donante, se obliga a transmitir gratuitamente a la otra llamada donatario, una parte o la totalidad de sus bienes presentes, debiéndose reservar lo necesario para vivir según sus circunstancias y que produce el efecto traslativo de dominio respecto de los bienes que sea materia del contrato. **(172)**

Por revocación se entiende, el acto jurídico, unilateral o bilateral, individual o colectivo por medio del cual una persona priva a éste de algunos efectos hacia el futuro, por razones de conveniencia y oportunidad catalogadas subjetivamente por una sola parte, o por ambas, según sea el caso, quedando subsistentes los demás efectos. Por consiguiente, la revocación de la donación es el acto jurídico a través del cual el donante deja sin efectos la donación.

Aunque por regla general las donaciones son irrevocables, las causas para su revocación, de acuerdo con el citado Código civil:

- a) Por sobreveniencia de descendientes en primer grado.
- b) Por ingratitud.
- c) Por causa justificada entre cónyuges.
- d) Porque el donatario no cumpla con las cargas impuestas por el donante.

Ahora bien, dado que la revocación de la donación por causa justificada entre cónyuges, o porque el donatario no cumpla con las cargas impuestas por el donante son explícitas en sí mismas, únicamente analizaré los otros dos tipos de revocaciones.

(172) Zamora y Valencia, Miguel Angel. *Contratos civiles*. 9ª ed., México, Ed. Porrúa, p. 127.

Resulta evidente que al ser la donación un contrato traslativo de dominio, cuando ésta es revocada es dable concluir que la propiedad del donante fue temporal, pues su titular únicamente tuvo ese carácter durante el plazo que duró el contrato, esto es, desde que se perfeccionó la donación hasta su revocación.

En ese sentido, para que pueda ser revocada la donación por sobreveniencia de descendientes, se requiere:

- a) Que al momento de perfeccionarse el contrato, el donante no tenga descendientes.
- b) Que le sobrevengan descendientes al donante dentro de los cinco años siguientes a la perfección de la donación.
- c) Que los descendientes que le sobrevengan al donante, nazcan con todas las condiciones que sobre viabilidad exige el artículo 337 del Código Civil de referencia.
- d) Que el donante haga valer personalmente y en vida la acción correspondiente.

Sobre este tema, en el artículo 2359 del Código Civil se señala:

“ARTÍCULO 2359. *Las donaciones legalmente hechas por una persona que al tiempo de otorgarlas no tenía hijos, pueden ser revocadas por el donante cuando le hayan sobrevenido hijos, que han nacido con todas las condiciones que sobre viabilidad exige el artículo 337.”*

Por otra parte, la revocación de la donación por ingratitud se verifica cuando el donatario comete algún delito contra la persona, honra o bienes del donante, sus ascendientes, descendientes o cónyuge, o se rehusa a socorrerlo en preparación a los bienes donados, si ha caído en pobreza, luego, son explícitos los motivos por los cuales el donante revoca la donación hace que a la propiedad se le dé el calificativo de temporal.

Asimismo, otra de las instituciones jurídicas que ejemplifica la llamada propiedad sujeta a plazo, es el acto jurídico denominado pacto de retroventa, aunque está prohibido en el Código Civil, se estudia a continuación.

El contrato de compraventa es aquel en virtud del cual, una persona llamada vendedor se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho a la otra parte contratante, llamada comprador, quien como contraprestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y que produce el efecto traslativo de dominio respecto de los bienes que sean materia del contrato.

(173)

Se dice que la compraventa está sujeta a plazo, **(174)** cuando se conviene en ella el pacto de retroventa, esto es, las partes acuerdan que en caso de que el comprador decida vender la cosa objeto de la venta, deberá hacerlo a la persona que se la vendió en un principio.

Es evidente que el pacto de retroventa implica la figura de la propiedad sujeta a plazo, pues presupone la posibilidad de tener la titularidad de la propiedad (ejercicio de sus facultades) por un período determinado. En este caso dicha prohibición haya su fundamento legal en el artículo 2302 del citado Código Civil vigente, que señala lo siguiente:

***“ARTÍCULO 2302.** Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de una compraventa entre los mismos contratantes.”*

Como se observa, al igual que el pacto de retroventa también el pacto en el que se conviene que la cosa no pueda ser vendida está prohibido, porque tales estipulaciones implicarían una limitación a la propiedad sin fundamentación social

(173) *Ibidem.* p. 79.

(174) En este caso, no hablamos de la compraventa en abonos, sino de la transmisión del dominio sujeto a plazo.

alguna, dado que inmovilizarían los bienes con grave perjuicio a la economía nacional.

No obstante lo anterior, en el artículo 2301 del Código Civil en estudio se permite el pacto de no-venta a determinada persona, lo que es diferente a prohibir la venta del bien a cualquier sujeto. En el mencionado artículo se dispone:

“ARTÍCULO 3201. Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona, pero es nula la cláusula en la que se estipula que no puede venderse a ninguna persona.”

Por otra parte, la figura jurídica del reporto es otro de los ejemplos de propiedad sujeta a plazo.

El reporto está regulado en el artículo 259 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que dispone:

“ARTÍCULO 259. En virtud del reporto, el reportador adquiere por una suma de dinero la propiedad de títulos de crédito, y se obliga a transferir al reportado la propiedad de otros tantos títulos de la misma especie en el plazo convenido y contra reembolso del mismo precio, más un premio. El premio queda en beneficio del reportador salvo pacto en contrario. El reporto se perfeccionará por la entrega de los títulos y por su endose cuando sean nominativos.”

Del análisis del artículo anterior, para efecto de verificar la propiedad temporal, se desprende que el reportador está obligado, al final del plazo convenido, a transmitir al reportado la propiedad de otros títulos de crédito; lo que hace suponer que, ante la falta de estipulación expresa de qué títulos entregar, existe la posibilidad de que el reportador entregue los mismos títulos de crédito que en un principio le transmitió el reportado.

A este respecto, Oscar Vázquez del Mercado señaló que la finalidad del propietario de los títulos no estriba en la pretensión de deshacerse de ellos definitivamente, sino sólo obtener una suma de dinero. Por el contrario, el

adquirente de éstos tampoco pretende apropiarlos definitivamente, sino servirse temporalmente de ellos. De ahí que la propiedad esté sujeta al plazo de la adquisición de esos bienes muebles. **(175)**

Además, para verificar la existencia de la propiedad sujeta a plazo en el reporto, basta leer el contenido del artículo 250 de la entonces Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos, en el que se autorizaba al sindico a exigir la devolución de los títulos de crédito reportados, una vez que había vencido el plazo pactado en dicho contrato.

También es importante señalar que en el contrato de reporto no puede establecerse, para la duración de la transmisión de los títulos, un plazo mayor de cuarenta y cinco días, pues la cláusula que contravenga esta disposición se tendrá por no-puesta. En todo caso, si se refiere un plazo mayor, se autoriza la subrogación del plazo, mismo que debe ser suscrito por las partes en el documento en el que se haya hecho constar la primera operación. **(176)**

Por las razones apuntadas es que el reporto constituye un ejemplo de propiedad temporal de los títulos, lo que implica la existencia de una propiedad sujeta a plazo.

Otro ejemplo de la propiedad sujeta a plazo, es el que deriva de la institución jurídica denominada fideicomiso, que se encuentra regulado dentro de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

En los artículos 346 y 352 del ordenamiento legal en cita, se precisa lo siguiente:

(175) Cfr. Vázquez del Mercado, Oscar. *Contratos Mercantiles*, 6ta. ed. México. Ed. Porrúa, 1996, p. 426.

(176) Artículo 265 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“ARTÍCULO 346. *En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria.”*

“ARTÍCULO 352. *El fideicomiso puede ser constituido por acto entre vivo o por testamento. La constitución del fideicomiso deberá siempre constar por escrito y ajustarse a los términos de la legislación común sobre transmisión de los derechos o la transmisión de las cosas que se den en fideicomiso.”*

Dentro de la doctrina existen dos teorías respecto de la naturaleza jurídica del fideicomiso. En la primera de ellas el fideicomiso tiene como fin la transmisión de la propiedad, mientras que en la segunda, se señala que el fideicomiso únicamente indica una afectación de la posesión del bien objeto de éste.

Sin embargo, tomando en cuenta la primera de las teorías precisadas, diré que por medio del fideicomiso se transmite a la institución fiduciaria la propiedad de los bienes, misma que tiene como obligación, al final del plazo estipulado para ello, el cual no puede ser mayor de treinta años, restituir los bienes al propietario originario de los mismos. En este sentido, en el artículo 358 de la referida Ley, se establece:

“ARTÍCULO 358. *Extinguido el fideicomiso, los bienes a él destinados que queden en poder de la institución fiduciaria, serán devueltos por ella al fideicomitente o a sus herederos. Para que esta devolución surta efectos, tratándose de inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos, bastará que la institución fiduciaria así lo asiente en el documento constitutivo del fideicomiso y que esta declaración se inscriba en el Registro de la Propiedad en que aquel hubiere sido inscrito.”*

El último de los ejemplos de la propiedad sujeta a plazo es la llamada reversión de la expropiación.

Ante todo, no debe confundirse a la expropiación con la modalidad, ya que como acertadamente lo distingue Fraga, la modalidad es una medida general y abstracta que modifica la figura jurídica de la propiedad al imponer una acción o

una abstención, mientras que la expropiación, es una medida individual concreta que priva al propietario de sus bienes. **(177)**

Por lo tanto, para determinar qué es la reversión de los bienes en caso de expropiación, hay que precisar qué es la expropiación y qué es la reversión.

La expropiación es el acto jurídico unilateral que el Estado realiza en ejercicio de su soberanía, para el efecto de cumplir con los deberes que las Leyes determinan. **(178)**

Ahora bien, como la expropiación es un acto jurídico que realiza el Estado, debido a su naturaleza administrativa, el funcionario competente para llevarla a cabo es el Presidente de los Estados Unidos Mexicanos.

Por otro lado, Rafael de Pina define la reversión como:

“La restitución de una cosa al estado que anteriormente tenía o como la devolución de bienes determinados a su anterior dueño.”
(179)

Al haber señalado en lo individual el significado tanto de la expropiación como de la reversión, es inconcuso que la reversión de la expropiación se verifica cuando el Estado no destina los bienes expropiados, dentro de un plazo máximo de cinco años, a la causa de utilidad pública; lo que trae como consecuencia que la propiedad se devuelva al propietario originario, esto es, al particular.

Indicada que ha sido la naturaleza jurídica de la reversión de la expropiación, otro de los aspectos importantes que de esta figura interesa es la

(177) Citado por Ibarrola, Antonio. *Cosas y sucesiones*, 4ta. reimpresión de la 1ª. ed., México, Ed. Porrúa, 1999, p. 376. En este caso la modalidad es entendida desde el punto de vista constitucional y no civil.

(178) En este sentido, las necesidades públicas están determinadas dentro del artículo 1º de la Ley de Expropiación, ya que fuera de ese catálogo no existen otras causas por las que pueda expropiarse algún bien.

(179) De Pina Rafael. *Diccionario de derecho*. *Op cit.*, p. 445.

institucionalización, como causa de utilidad pública, de la función social de la propiedad.

Caso diverso se presenta en el caso del mutuo, pues aún cuando existe el deber del mutuuario de devolver una cosa de la misma especie y calidad cuya propiedad le fue transmitida por el mutuante, en este caso, no puede identificarse ese hecho como una reversión, en virtud que precisamente los bienes objeto del mutuo son fungibles, lo que implica que no se devuelve la misma cosa que se recibió.

Dentro del marco sustantivo del derecho civil, no existe una norma que prevea a la función social como causa de utilidad pública; por esa razón, considero que debe preverse esa situación en el último párrafo del artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal de dos mil, quedando de la siguiente forma:

“Artículo 830...

El Estado puede imponer limitaciones al derecho de propiedad o establecer la forma de ejercitar éste, cuando los bienes permanezcan ociosos o improductivos, o cuando el propietario ejerza su derecho de modo notoriamente discordante o contrario a la naturaleza o destino de los bienes, lo cual será considerando como utilidad pública para efectos de la expropiación.”

En este caso, no debe confundirse a la acción real derivada de la función social de la propiedad con la expropiación, ya que esta última es consecuencia de una causa de utilidad pública, mientras que la única finalidad de la segunda es la de conminar al particular a ejercitar las facultades derivadas de la propiedad conforme a la naturaleza y/o destino del bien materia de la misma.

Para no incurrir en violación de las garantías individuales de seguridad jurídica consagradas en los artículos 14 y 16 constitucionales, en caso de que se pretendiera privar a los particulares de los bienes que mantuvieran improductivos, se deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. La existencia previa de un juicio en el que quede demostrado que el propietario tenía improductivos los bienes y que, en su caso, no los haya dado en arrendamiento.
2. Que la improductividad de dichos bienes haya sido por lo menos de cinco años, plazo que empezará a correr desde que el bien se encuentre improductivo y así haya sido declarado mediante resolución judicial. **(180)**

En esa línea de pensamiento, la expropiación por función social de la propiedad equivaldrá a saciar las necesidades colectivas con bienes que, previo a los requerimientos y declaraciones correspondientes, no han sido utilizados por su dueño de manera racional o, en su defecto, que ni siquiera han sido usados, sino que están improductivos u ociosos.

De ahí que la determinación de los satisfactores sea el elemento clave por el que se establecerá la utilidad de los bienes que cubrirán las necesidades públicas; luego, es evidente que la utilidad pública es un atributo que se les da a los bienes que tienen como finalidad saciar ese tipo de necesidades.

Al presente estudio, es aplicable la tesis número 182 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que señala: **(181)**

***“UTILIDAD PÚBLICA. (EXPROPIACIÓN).** Solamente la hay cuando en provecho común se sustituye la colectividad, llámese Municipio, Estado o Nación, en el goce de la cosa expropiada. No existe cuando se priva a una persona de lo que legítimamente le pertenece para beneficiar a un particular, sea individuo, sociedad o corporación, pero siempre particular.”*

(180) Este hecho podría ser comprobado con la falta de pago de las contribuciones que causare la propiedad del bien inmueble en cuestión, tales como el impuesto predial o el derecho por el consumo de agua.

(181) Consultable en la página 125, del tomo III, del Apéndice de 1995, quinta época.

Asimismo, también son aplicables las jurisprudencias del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que precisan: **(182)**

***“EXPROPIACIÓN.** Las Leyes de la Federación y las de los Estados, en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la expropiación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas Leyes, la autoridad administrativa, hará la declaración correspondiente.”*

***“EXPROPIACIÓN PARA URBANIZAR.** Al expropiarse, en los casos de la Ley, un terreno para fundar una colonia urbana, no puede decirse que se beneficiarán únicamente los particulares, sino también el Estado y el Municipio a que pertenezca la colonia que se funda, circunstancia por la cual queda establecido el concepto de utilidad pública.”*

En este orden de ideas, la expropiación por función social (causa de utilidad pública), por las razones apuntadas con antelación, será legítima, ya que al establecerla en el Código civil que analizo, quedará garantizado que los bienes sean utilizados conforme a su naturaleza y destino. Además, con ello se evitara que permanezcan ociosos e improductivos, ante lo cual, la función social de la propiedad adquirirá un carácter práctico y relevante tanto en el ámbito jurídico como en la vida social, pues se obligara a las personas a utilizar los bienes conforme a su naturaleza y destino o, con base a los lineamientos dispuestos para la expropiación, la autoridad dispondrá de ellos para saciar las necesidades colectivas y alcanzar el bien común.

(182) Publicadas en las páginas 43 y 48, del tomo III, del apéndice de 1995, quinta época.

CAPÍTULO SÉPTIMO

“LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD EN EL MARCO JURÍDICO ACTUAL”

La función social de la propiedad no solamente está regulada dentro del marco jurídico del Derecho civil, sino que también encuentra su fundamento en diversas normas que, no obstante ser de naturaleza administrativa, establecen los principios de su funcionalidad, los cuales se traducen como las normas mínimas de convivencia social por cuanto se refieren a las limitaciones al uso, goce y disposición de los bienes sobre los cuales se tiene el derecho de propiedad.

Sin embargo, como en el presente trabajo no pretendo realizar un estudio sobre cada una de las Leyes que contienen normas relativas al contenido funcional de la propiedad, solamente analizaré las reglas generales que tienen una injerencia directa en el tema a estudio y que están expuestas dentro de los ordenamientos jurídicos a los que hago mención adelante.

I. Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal

En el artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, se señalan como objetivos principales de dicho ordenamiento jurídico, los que a continuación se exponen:

- a) Fijar las normas básicas para planear, programar y regular el ordenamiento territorial y el desarrollo, mejoramiento, conservación y crecimiento urbanos del Distrito Federal.
- b) Determinar los usos, destinos y reservas del suelo, su clasificación y zonificación; y,
- c) Establecer las normas y principios básicos mediante los cuales se llevará a cabo el desarrollo urbano, entre los que se encuentran las acciones de los particulares para que contribuyan al alcance de los objetivos y prioridades del desarrollo urbano y de los programas que se formulen para su ejecución.

El aspecto trascendente que para efecto de este trabajo de investigación interesa de esa normatividad, es el artículo 2º, donde se dispone que los programas **(183)** que se formulen para alcanzar los objetos de la referida Ley, se realizarán tomando en cuenta el incremento de la función social de los elementos susceptibles de apropiación y la distribución equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo urbano; así como la distribución armónica de la población; el acceso equitativo a la vivienda, servicios, infraestructura y equipamiento y la distribución equilibrada de los mismos en el Distrito Federal, así como el mejoramiento de las zonas habitacionales deterioradas física o funcionalmente, donde habita población de bajos ingresos.

De igual manera, en el artículo 6o se prevé que la determinación de los usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, es inherente a la función social del derecho de propiedad, en términos de lo previsto en el párrafo tercero

(183) Los programas que se formen para alcanzar los objetos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se crearán por la Secretaría de Desarrollo Urbano de dicha entidad federativa y, previa autorización del Jefe de Gobierno, será la Asamblea Legislativa del Distrito Federal quien aprobará dicho programa.

del artículo 27 Constitucional, en la Ley General de Asentamientos Humanos y en el Código sustantivo vigente.

En este mismo contexto, en el artículo 10 se faculta al Jefe de Gobierno del Distrito Federal para aplicar las modalidades y restricciones al dominio de propiedad previstas en esta Ley y las demás disposiciones legales relativas.

Del estudio que en este sentido he realizado sobre la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, es evidente que la función social de la propiedad se trasluce dentro de todas y cada una de las normas que conforman este cuerpo jurídico, en tanto que los programas, a través de los cuales se alcanzarán los objetivos de la precitada Ley, deben formularse con base en la idea de la función social de la propiedad, en cuanto que la distribución equitativa de las cargas y beneficios de los elementos susceptibles de la apropiación y el acceso a los elementos primarios de la convivencia social (vivienda, servicios, infraestructura y equipamiento), así como la distribución equilibrada de los mismos y el mejoramiento de las zonas habitacionales deterioradas física o funcionalmente, donde habita población de bajos ingresos, constituyen el fundamento del sistema de distribución y desarrollo urbano en el Distrito Federal **(184)**.

II. Ley de Obras Públicas para el Distrito Federal

El objeto de esta Ley está establecido en su artículo 1º, esto es, normar las acciones referentes a la planeación, programación, presupuestación, gasto, ejecución, conservación, mantenimiento y control de la obra pública y de los servicios relacionados con ésta, que realicen las dependencias, entidades y órganos desconcentrados de la Administración Pública del Distrito Federal.

(184) Artículo 2º de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.

En tal sentido, es inconcuso que la Ley de Obras Públicas para el Distrito Federal, es de vital importancia para el presente trabajo de investigación en tanto que a través de la ejecución de las obras públicas se satisfacen las necesidades colectivas de una comunidad determinada, que son el objetivo último de la función social de la propiedad **(185)**.

III. Ley Federal de Vivienda

El objetivo de esta Ley está establecido en su artículo 1º, mismo que consiste en establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa.

En el mismo precepto legal se indica que la Ley es reglamentaria del Artículo 4º, párrafo cuarto, de la Constitución General de la República; el cual, en la parte conducente, señala:

“Artículo 4. ...Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo...”

Al igual que la Ley de Propiedad en Condominio, en el artículo 19 se considera de utilidad pública la adquisición de tierra para la construcción de viviendas de interés social o para la constitución de reservas territoriales destinadas a fines habitacionales **(186)**.

Además, señala que los apoyos e instrumentos que el Gobierno Federal establezca en materia de suelo para vivienda, se dirigirán preferentemente:

(185) Ejemplo de necesidad colectiva es la educación, que se satisface con la construcción de escuelas.

(186) En aquí donde se justifica la función social como causa de utilidad pública para la expropiación de bienes propiedad de los particulares, a quienes no les causará daño o perjuicio alguno si se toma en cuenta que el bien que poseen está improductivo o no está siendo utilizado racionalmente.

- A participar en el mercado inmobiliario con el fin de generar una oferta pública de suelo para el desarrollo de fraccionamientos populares destinados a la población de bajos ingresos; y
- A satisfacer las necesidades de suelo para la ejecución de acciones habitacionales de los organismos y entidades de la Administración Pública Federal, de los estados y municipios, y de las organizaciones sociales y los particulares que lo soliciten con arreglo al Programa Sectorial de Vivienda.

Asimismo, con el objeto de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología fije los mecanismos de información, calificación y clasificación de los bienes del dominio privado de la Federación, para normar técnica y socialmente su aprovechamiento, deberá elaborar un catálogo de terrenos aptos para destinar a programas de vivienda, considerando las condiciones básicas de equipamiento urbano y factibilidad de introducción de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado y electricidad, con el menor costo posible.

Dentro de los contratos que celebren las diferentes entidades con los particulares, relativos a la adquisición de viviendas, en el artículo 47 de la Ley en estudio se señala que dichos organismos públicos federales de vivienda incluirán, en el clausulado de esos contratos, entre otras, la estipulación de que el adquirente de la vivienda sólo podrá transferir sus derechos de propiedad a otra persona que reúna los mismos requisitos y condiciones establecidos por el organismo para la enajenación de viviendas de ese tipo; además, que tendrán que contar con el consentimiento, por escrito, del propio organismo; además de señalar que será nula la transmisión de la vivienda que se haga en contravención a esa disposición, sin que produzca efecto jurídico alguno.

De igual manera, se dispone que en los contratos de otorgamiento de créditos para vivienda, deberá estipularse como causa de su rescisión el uso que de la vivienda realice el acreditado con fines diversos a aquellos por los que se les

otorgó el crédito. Las personas que tendrán a su cargo vigilar que se inserten dichas cláusulas son los notarios y demás fedatarios públicos.

En este caso, la función social de la propiedad se materializa en el sentido de que la Ley Federal de Vivienda es el medio por el que se pretende garantizar el uso, goce y disfrute de los bienes destinados a satisfacer la necesidad colectiva de habitación que en toda comunidad es fundamental y trascendente para el desarrollo humano; luego, es evidente que al ser la vivienda uno de los medios por los que se satisface una apetencia colectiva, la función social de la propiedad adquiere su significado en dicho cuerpo normativo.

IV. Ley General de Asentamientos Humanos

Los asentamientos humanos, como su nombre lo indica, refieren el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran **(187)**.

En el artículo 4° se señala que la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenidas en los planes o programas de desarrollo urbano, se consideran de interés público y de beneficio social.

Los asentamientos humanos guardan una relación causal con las necesidades colectivas de vivienda de los seres humanos. Por esa razón aquéllos, al ser una consecuencia directa de una necesidad colectiva, serán el medio para alcanzar la función social de la propiedad.

(187) Artículo 2°, fracción II de la Ley General de Asentamientos Humanos.

Efectivamente, los asentamientos humanos están identificados como un conglomerado social, y dado que éste aumenta en el Distrito Federal, para asegurar la convivencia pacífica entre los miembros de la sociedad, así como el uso eficaz y funcional del suelo en el que se construirán los inmuebles dentro del territorio de la señalada entidad federativa, es necesario fijar las normas básicas que regularán los asentamientos humanos. Por lo tanto, en la medida en la que el uso del suelo sea racional y planificado, se alcanzará uno de los objetivos de la función social de la propiedad, que se traduce en el uso racional de los satisfactores.

Como garantía de lo sentado en líneas que anteceden, en el artículo 27 se precisa que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional, en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables **(188)**.

Asimismo, puede precisarse que en materia de asentamientos humanos la participación de la colectividad está prevista en los capítulos séptimo y octavo, que fomenta la creación de grupos de personas que participen en forma directa, ya sea financiera o académica, en la política de desarrollo urbano.

Finalmente, es de vital importancia precisar que en el artículo 57 de la Ley de asentamientos humanos, se faculta a las personas para que exijan la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones procedentes, cuando se lleven a cabo construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso o destino del

(188) A este respecto es necesario recordar que las Leyes revisten el carácter de orden público, pues su observancia es obligatoria en cuanto que pretenden establecer un sistema normativo que garantice la convivencia pacífica entre los miembros de una comunidad determinada; luego, la función social de la propiedad (uso racional) es uno de los medios por los cuales se va a alcanzar ese objetivo.

suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan las disposiciones jurídicas de desarrollo urbano, así como los planes o programas en la materia, que resulten directamente afectados, siempre de que sean residentes de la zona en la que se esté llevando a cabo la obra **(189)**.

V. *Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal*

De conformidad con su artículo 1°, el objetivo de dicha Ley es la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio.

En el capítulo II, denominado “*De la Constitución, Modalidades y Extinción del Régimen de Propiedad Condominal*”, se identifica como *condominio* al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Asimismo, debido a la importancia que la construcción de los condominios tienen en el Distrito Federal, en el artículo 9o se declara como causa de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio, así como la regeneración urbana.

(189) Ejemplo de las acciones que pueden ejercitar las personas que se vean afectadas por las construcciones en las que no se cumplan con la normatividad establecida para tal efecto es la que se denomina como interdicto de obra peligrosa.

Como deberes de los condóminos, **(190)** se citan las siguientes:

- a) Usar su unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila (artículo 19).
- b) Usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad exclusiva, con las limitaciones de esta Ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento (artículo 21).
- c) Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;
- d) Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes;
- e) Realizar obras, edificaciones, o modificaciones en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;
- f) Realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo en casos de fuerza mayor;

(190) ARTÍCULO 15. *Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario esté en posesión de una o más unidades de propiedad exclusiva, y, para los efectos de esta Ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.*

El condómino tendrá derecho singular y exclusivo sobre su unidad de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren comunes.

- g) Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el conjunto o que contravenga lo establecido y aprobado por la asamblea general;
- h) Derribar o trasplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes en contravención a lo estipulado en la Ley Ambiental del Distrito Federal y en la escritura constitutiva del condominio;
- i) Los estacionamientos en las áreas de uso común no podrán ser delimitados o techados con ningún tipo de material, a menos que se tome el acuerdo en asamblea general;
- j) Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos, de acuerdo a lo que establezca el reglamento;
- k) La realización de las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos;
- l) Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y, para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador previa licencia, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente asamblea general.
- m) En caso de falta de administrador las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiéndolo

costo en partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización del comité de vigilancia;

- n) Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos conforme a lo establecido en el artículo 56 de esta Ley ;
- o) Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todos los condóminos de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 56 de esta Ley ;
- p) Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones V y VI de este artículo;
- q) Constituir el fondo de administración y mantenimiento, destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio; así como otro de reserva, destinado a cubrir los gastos de adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el condominio, obras,

Como derecho correlativo a los deberes descritos, se establece el de usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario el copropietario se hará acreedor a las sanciones previstas en la Ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pudiera incurrir (artículo 18).

Como ejemplo de las indebidamente llamadas obligaciones *propter rem*, se encuentra la que estriba en determinar que serán de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad exclusiva colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que son compartidas entre sí (artículo 26).

Uno de los aspectos innovadores de esta Ley, es el contenido en el título sexto, denominado "*De la cultura condominal*", donde se define a ésta como todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio; entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua (artículo 79).

Al igual que las normatividades antes mencionadas, la función social de la propiedad dentro de la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, implica el contenido funcional de todos y cada uno de los elementos que integran el condominio; pues, el uso y disfrute de los bienes de propiedad, tanto particular como comunal, están limitados por el derecho que los demás miembros de la comunidad tienen para usar y disfrutar pacíficamente de todos los bienes de los que son titulares. Por lo tanto, la normatividad del uso, goce y disposición de los bienes afectos al régimen de propiedad en condominio, también descansa sobre la idea del uso racional de los bienes afectos a la propiedad, premisa de la llamada función social que aquí se estudia.

VI. Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal

En el artículo 1o. se establece el sistema normativo que regula la materia de la construcción dentro del Distrito Federal, tales como las normas técnicas y demás disposiciones aplicables a la materia de desarrollo urbano, planificación, seguridad, estabilidad e higiene; al igual que las limitaciones y modalidades que se

impongan al uso de los terrenos o de las edificaciones de propiedad pública o privada, en los programas parciales, y las declaratorias correspondientes.

La aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones del complejo de Leyes en estudio corresponde al Distrito Federal, que, entre otras, tendrán las facultades siguientes:

- I. Fijar los requisitos técnicos a que deberán sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas, a fin de que satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad y buen aspecto;
- II. Fijar las restricciones a que deberán sujetarse las edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares localizados en zonas de patrimonio artístico y cultural, de acuerdo con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas;
- III. Establecer de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, los fines para los que se pueda autorizar el uso de los terrenos y determinar el tipo de construcciones que se puedan levantar en ellos, en los términos de lo dispuesto por la Ley ;
- IV. Otorgar o negar licencias y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento;
- V. Llevar un registro clasificado de Directores Responsables de Obra y Corresponsables;
- VI. Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas;
- VII. Practicar inspecciones para verificar que el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción, se ajuste a las características previamente registradas;

VIII. Acordar las medidas que fueren procedentes en relación con las edificaciones peligrosas, malsanas o que causen molestias;

IX. Autorizar o negar, de acuerdo con este Reglamento, la ocupación o el uso de una instalación, predio o edificación;

X. Realizar, a través del programa al que se refiere la Ley, los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierras, aguas y bosques y determinar las densidades de población permisibles;

XI. Ejecutar con cargo a los responsables, las obras que hubiere ordenado realizar y que los propietarios, en rebeldía, no las hayan llevado a cabo;

XII. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos por la Ley y este Reglamento;

XIII. Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones en los casos previstos por este Reglamento;

XIV. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento;

XV. Expedir y modificar, cuando lo considere necesario, las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del presente Ordenamiento;

XVI. Utilizar la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus determinaciones,

XVII. Determinar el uso al que podrán destinarse los predios, así como el tipo, clase, altura e intensidad de las construcciones o de las instalaciones que puedan levantarse en ellos sin perjuicio de que se apliquen las demás restricciones establecidas en la Ley y sus Reglamentos

XVIII. Establecer, en los Programas Parciales, las restricciones que juzgue necesarias para la construcción o para uso de los bienes inmuebles ya sea en forma general, en fraccionamientos, en lugares o en predios específicos, y las hará constar en los permisos, licencias o constancias de alineamiento o zonificación que expida, quedando obligados a respetarlas los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados.

XIX. Autorizar el derribo de árboles.

Uno de los aspectos destacables del reglamento que en este apartado analizo, es la clasificación de las edificaciones contenida en el artículo 5o., que las divide en géneros y rangos de magnitud, como los destinados a: habitación, servicios, comercio, salud, educación y cultura, recreación, deportes, industria, infraestructura, etcétera.

Por otra parte, se define como vía pública a todo el espacio de uso común que, por disposición del Gobierno del Distrito Federal, se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con las Leyes y Reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se utilice para ese fin. Es característica propia de la vía pública servir para la aereación, iluminación y soleamiento de los edificios que la limiten, para dar acceso a los predios colindantes, o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público.

Como limitaciones al derecho de propiedad, que deben estar contenidas dentro del proyecto arquitectónico, están las siguientes:

a) Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada, tales como pilastras, sardineles y marcos de puertas y ventanas situados a una altura menor de dos metros cincuenta centímetros sobre el nivel de banqueta, podrán sobresalir del alineamiento hasta diez centímetros. Estos mismos elementos situados a una altura mayor, podrán sobresalir hasta veinte centímetros.

b) Los balcones situados a una altura mayor a la mencionada podrán sobresalir del alineamiento hasta un metro, pero al igual que todos los elementos arquitectónicos, deberán ajustarse a las restricciones sobre distancia a líneas de transmisión que señalen las normas sobre obras e instalaciones eléctricas aplicables; sin embargo, cuando la banqueta tenga una anchura menor de un metro cincuenta centímetros, el Distrito Federal fijará las dimensiones y niveles permitidos para los balcones.

Por su parte, las marquesinas podrán sobresalir del alineamiento el ancho de la banqueta disminuido en un metro, pero sin exceder de un metro cincuenta centímetros y no deberán usarse como balcón cuando su construcción se proyecte sobre la vía pública. Todos los elementos de la marquesina deberán estar situados a una altura mayor de dos metros cincuenta centímetros sobre el nivel de la banqueta.

c) Las edificaciones que, conforme a los Programas Parciales, tengan intensidad media o alta, cuyo límite posterior sea orientación norte y colinde con inmuebles de intensidad baja o muy baja, deberán observar una restricción hacia dicha colindancia del 15% de su altura máxima, sin perjuicio de cumplir con lo establecido en este Reglamento para patios de iluminación y ventilación.

d) La separación entre edificios de habitación plurifamiliar de hasta cincuenta viviendas será cuando menos la que resulte de aplicar la dimensión mínima establecida en este Reglamento para patios de iluminación y ventilación, de

acuerdo al tipo del local y a la altura promedio de los paramentos de los edificios en cuestión.

e) En conjuntos habitacionales de más de cincuenta viviendas la separación entre edificios en dirección norte-sur será por lo menos del 60% de la altura promedio de los mismos, y en dirección este-oeste será por lo menos del 100%.

f) Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos que se establecen en las Normas Técnicas Complementarias.

g) Las edificaciones deberán estar provistas de servicios de agua potable capaces de cubrir las demandas mínimas de acuerdo con las Normas Técnicas Complementarias.

h) Las edificaciones estarán provistas de servicios sanitarios (lavabos, fregaderos o lavaderos; excusados, regaderas

i) En las albercas públicas contarán, cuando menos, con equipos de recirculación, filtración y purificación de agua; boquillas de Inyección para distribuir el agua tratada, y de succión para los aparatos limpiadores de fondo, y rejillas de succión distribuidas en la parte honda de la alberca, en número y dimensiones necesarias para que la velocidad de salida del agua sea la adecuada para evitar accidentes a los nadadores.

j) En conjuntos habitacionales con más de cincuenta viviendas, el proyecto arquitectónico deberá garantizar que cuando menos el 75% de los locales habitables enumerados en el artículo 81 de este Reglamento reciban asoleamiento a través de vanos durante una hora diaria como mínimo en el mes de enero.

k) Los locales en las edificaciones contarán con medios de ventilación que aseguren la provisión de aire exterior, así como la iluminación diurna y nocturna en los términos que fijen las Normas Técnicas Complementarias.

l) Todas las edificaciones deberán contar con buzones para recibir comunicación por correo, accesibles desde el exterior.

m) La distancia desde cualquier punto en el interior de una edificación a una puerta, circulación horizontal, escalera o rampa, que conduzca directamente a la vía pública, áreas exteriores o al vestíbulo de acceso de la edificación, medidas a lo largo de la línea de recorrido, será de treinta metros como máximo, excepto en edificaciones de habitación, oficinas, comercio e industrias, que podrá ser de cuarenta metros como máximo.

n) Las edificaciones para la educación deberán contar con áreas de dispersión y espera dentro de los predios, donde desemboquen las puertas de salida de los alumnos antes de conducir a la vía pública, con dimensiones mínimas de 0.10 m² por alumno.

ñ) Las puertas de acceso, intercomunicación y salida deberán tener una altura de 2.10 m. cuando menos; y una anchura que cumpla con la medida de 0.60 m. por cada 100 usuarios o fracción, pero sin reducir los valores mínimos que se establezcan en las Normas Técnicas Complementarias, para cada tipo de edificación.

o) Las circulaciones horizontales, como corredores, pasillos y túneles deberán cumplir con una altura mínima de 2.10 m. y con una anchura adicional no menor de 0.60 m. por cada 100 usuarios o fracción, ni menor de los valores mínimos que establezcan las Normas Técnicas Complementarias para cada tipo de edificación.

p) Las edificaciones tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o monta cargas, con un ancho mínimo de 0.75 m. y las condiciones de diseño que establezcan las Normas Técnicas Complementarias para cada tipo de edificación.

Las rampas peatonales que se proyecten en cualquier edificación deberán tener una pendiente máxima de 10%, con pavimentos antiderrapantes, barandales en uno de sus lados por lo menos y con las anchuras mínimas que se establecen para las escaleras en el artículo anterior.

q) Salida de emergencia en edificaciones de mayor riesgo.

r) Los locales destinados a la guarda y exhibición de animales y las edificaciones de deportes y recreación, deberán contar con rejas y desniveles para protección al público, en el número, dimensiones mínimas, condiciones de diseño y casos de excepción que establezcan las Normas Técnicas Complementarias.

También se hacen señalamientos sobre butacas, gradas, elevadores, escaleras eléctricas, bandas transportadoras, condiciones de igual visibilidad, sistemas de drenado y bardeado en sus colindancias con los predios vecinos, instalaciones y los equipos necesarios para prevenir y combatir los incendios, redes de hidratantes (cisternas o tanques), chimeneas, campanas de estufas o fogones, instalaciones eléctricas de combustibles y telefónicas

Todo propietario o poseedor de un inmueble tiene el deber de denunciar ante el Distrito Federal los daños de que tenga conocimiento que se presenten en dicho bien, como los que pueden ser consecuencia de sismos, vientos, explosiones, incendios, hundimientos, peso propio de la edificación y de las cargas adicionales que obran sobre ellas o del deterioro de los materiales e instalaciones.

Asimismo, los propietarios o poseedores de edificaciones que presenten daños, recabarán un dictamen de estabilidad y seguridad por parte de un corresponsable en seguridad estructural, y del buen estado de las instalaciones, por parte de los corresponsables respectivos. Si los dictámenes demuestran que no afectan la estabilidad y buen funcionamiento de las instalaciones de la edificación en su conjunto o de una parte significativa de la misma, puede dejarse en su situación actual, o bien sólo repararse o reforzarse localmente. De lo contrario, aquéllos estarán obligados a llevar a cabo las obras de refuerzo y renovación de las instalaciones que se especifiquen en el proyecto respectivo.

También los propietarios o poseedores de las edificaciones y predios tienen el deber de conservarlas en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene; evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes; reparar y corregir los desperfectos, fugas y consumos excesivos de las instalaciones; y observar, además, las siguientes disposiciones:

- Los acabados de las fachadas deberán mantenerse en buen estado de conservación, aspecto y limpieza. Todas las edificaciones deberán contar con depósitos de basuras conforme a lo que se establece en el artículo 86 del Reglamento;
- Los predios, excepto los que se ubiquen en zonas que carezcan de servicios públicos de urbanización, deberán contar con cercas en sus límites que no colinden con edificaciones permanentes o con cercas existentes, de una altura mínima de 2.50 metros, construidas con cualquier material, excepto madera, cartón, alambrado de púas y otros similares que pongan en peligro la seguridad de personas y bienes;
- Los predios no edificados deberán estar libres de escombros y basura, drenados adecuadamente, y

- Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

Cuando el Gobierno local tenga conocimiento de que una edificación, estructura, instalación o yacimiento pétreo presente algún peligro para las personas o los bienes, previo dictamen técnico, requerirá a su propietario o poseedor con la urgencia que el caso amerite, para que realice las reparaciones, obras o demoliciones necesarias, de conformidad con la Ley.

Por cuanto hace a las sanciones, el Distrito Federal impondrá multas a: los propietarios o poseedores, los titulares, los directores responsables de obra, los corresponsables, los peritos responsables y a quienes resulten responsables de las infracciones comprobadas en las visitas de inspección.

Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene el Gobierno del Distrito Federal en los casos previstos en el Reglamento de Construcción, y podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables.

Asimismo, se podrá hacer uso de la fuerza pública en los siguientes casos:

- I. Cuando una edificación de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado, sin haber cumplido con lo previsto en el artículo 56 del Reglamento;
- II. Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente;
- III. Cuando el propietario o poseedor de una construcción señalada como peligrosa no cumpla con las órdenes giradas con base en los artículos 323 y 325 del Reglamento, dentro del plazo fijado para tal efecto;

IV. Cuando se invada la vía pública con una construcción, y

V. Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en la constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial.

Por otra parte, se podrán clausurar las obras terminadas cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando la obra se haya ejecutado sin licencia;
- b) Cuando la obra se haya ejecutado sin observar el proyecto aprobado fuera de los límites de tolerancia y sin sujetarse a lo previsto por los títulos quinto, sexto y séptimo de este reglamento y sus normas técnicas complementarias;
- c) Cuando se use una construcción o parte de ella para un uso diferente del autorizado;
- d) Cuando no se haya registrado ante la Delegación correspondiente el visto bueno de seguridad y operación a que se refiere el artículo 64, y
- e) Cuando las condiciones originales en las que se otorgó el visto bueno de seguridad y operación hubieren variado y no se presente su renovación conforme al citado artículo 64.

Como puede observarse, la función social de la propiedad está establecida como la finalidad última de todas las disposiciones que en el presente capítulo se han estudiado, pues en aras de la convivencia pacífica y del bien común, se han emitido normas mínimas que regulan, en cuanto a los cuerpos normativos citados, el uso, goce y disposición de los bienes inmuebles materia del derecho de propiedad.

CONCLUSIONES

1.- La sociedad surge a partir de la interacción de un grupo específico de seres humanos que tienen determinados fines, que solamente pueden alcanzar a través de la convivencia pacífica entre todos y cada uno de los individuos con los que interactúan. Para lograr ese objetivo, es menester el establecimiento de ciertas normas en las que se reglamente la debida y racional explotación de todos los recursos necesarios para la satisfacción de las necesidades colectivas e individuales de los miembros del conglomerado social; y es precisamente a partir de las reglas primarias establecidas en aras del bien común, cuando en la norma fundamental se reglamenta dicha explotación, lo que materializa la función social de la propiedad privada.

2.- Las funciones de los hombres y mujeres se encuentran determinadas en el proyecto de vida común, donde sus aptitudes y esfuerzos les harán partícipes de los beneficios colectivos que tienden al perfeccionamiento y progreso de la unidad social.

3.- La mayoría de las figuras jurídicas deben ser consideradas como sociales, ya que surgen dentro de la sociedad; por lo tanto, al ser la propiedad una estructura social, que después se convirtió en jurídica, los poseedores de los bienes que son objeto de ese derecho real, deben utilizarlos (facultades de uso, goce y disposición) de acuerdo a su naturaleza y destino; esto es, acorde a los requerimientos individuales y sociales, pues en la medida en que acaten esos deberes, cumplirán con su función social.

4.- La propiedad es un derecho natural, porque es un medio por el que se satisfacen las necesidades comunes a todos los seres humanos que habitan en un lugar y en un tiempo determinados; además, constituye un requerimiento social para alcanzar los fines inherentes a la esencia humana, donde primero se apropian los bienes naturales y después los que son producto del trabajo. Sin embargo, dentro de las sociedades políticamente organizadas, las normas que determinan las bases de la repartición de los satisfactores (bien común

distribuible) surgen del consenso social, con el objeto de alcanzar un orden jurídico que garantice la convivencia pacífica de todos los elementos sociales.

5.- La función social de la propiedad se identifica con el lugar donde las personas tienen sus bienes, por lo que se refiere directamente con el espacio geográfico en el que se desarrollan y conviven todos los seres humanos en una colectividad determinada, entiéndase por ésta, a los individuos que se encuentran en una manzana o colonia, o en caso extremo, en una delegación política; ya que aunque en la sociedad cada individuo desempeña un rol, es en la colectividad donde se determinan directamente todos los beneficios individuales y sociales.

6.- La función social de la propiedad, en sentido sociológico, está integrada por aquellas conductas que realizan los seres humanos que viven dentro de una colectividad, en la cual usan, gozan y disponen de los bienes de acuerdo a su naturaleza; sin que este tipo de comportamiento impliquen daño o perjuicio alguno para los miembros de la colectividad en la que se desarrollan e interactúan.

7.- Dentro de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos está regulada la función social de la propiedad en su integridad, ya que establece que la Nación puede imponer a la propiedad privada las modalidades (modificaciones) que dicte el interés público; mientras que faculta a los legisladores locales para imponer los límites al aprovechamiento de la propiedad privada.

8.- Constitucionalmente, las limitaciones al derecho de propiedad son restricciones y/o afectaciones que el legislador local impone a favor del interés particular o colectivo; mientras que las modalidades son las normas jurídicas de carácter general y permanente que modifican esencialmente la forma de ese derecho y que, atendiendo al interés público, solamente pueden ser impuestas por el legislador federal.

9.- Los elementos de la función social, en sentido jurídico, son las limitaciones y las modalidades impuestas por los legisladores locales y federales,

respectivamente, a favor de los particulares (normas de convivencia) o de una colectividad. (normas de función social).

10.- Por la trascendencia que la productividad de los bienes tiene en la vida económica y política de una comunidad, no es dable dejarlos improductivos o utilizarlos evidentemente contra su naturaleza y destino; por lo que propongo la instauración de una acción real derivada de la función social de la propiedad, que verdaderamente garantice el ejercicio de las facultades que derivan de ese derecho real, en términos de mi teoría propuesta; instituyéndose además como causa de utilidad pública la falta de ejercicio de esas prerrogativas, lo que haría procedente la expropiación de los bienes.

11.- Por las razones apuntadas, considero que al artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal de dos mil, debe adicionarse el siguiente párrafo:

Artículo 830...

“El Estado puede imponer limitaciones al derecho de propiedad o establecer la forma de ejercitar éste, cuando los bienes permanezcan ociosos o improductivos, o cuando el propietario ejerza su derecho de modo notoriamente discordante o contrario a la naturaleza o destino de los bienes, lo cual será considerando como utilidad pública para efectos de la expropiación.”

BIBLIOGRAFÍA

➤ AUTORES.

Alcalá-Zamora y Castillo, Niceto. *Proceso, autocomposición y autodefensa, Contribución al estudio de los fines del proceso*, 3ª. ed., México, Ed. UNAM, 2000.

Arnaiz Amigo, Aurora. *Estructura del Estado*, México, Ed. Miguel Angel Porrúa, 1993.

Batiza, Rodolfo. *Los orígenes de la codificación civil y su influencia en el Derecho Mexicano*, México, Ed. Porrúa, 1982.

Borda, Guillermo A. *Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales I*, 3ª. ed., buenos Aires, Ed. Abeledo Perrot, 1984.

Bonnetcase, Julián. *Elementos de Derecho Civil*, tomo I, Puebla, México, Ed. José M. Cajica Jr, 1985.

Carpizo, Jorge. *La Constitución Mexicana de 1917*, 9ª. ed., México, Ed. Porrúa, 1995.

Caso, Antonio. *Sociología*, 16ª ed., México, Ed. Limusa Wiley, S.A. México, 1971.

Castañeda Batres, Oscar. *La revolución mexicana. Ensayo crítico*, México, Ed. Miguel Angel Porrúa, 1989.

Comte Augusto. *La filosofía positiva*, 4ª ed., México, Ed. Porrúa, 1990.

Covo, Jaqueline. *Las Leyes de la Reforma en México (1855-1861)*, México, 1983.

De Carlos G. Posada. *Las Transformaciones Generales del Derecho Privado desde el Código de Napoleón*, Madrid, Ed. Librería española y extranjera de Francisco Beltrán, s/f.

De Pina, Rafael. *Derecho civil mexicano*, tomo III, 15ª ed., México, Ed. Porrúa, 1998.

Domínguez Martínez, Alfredo. *Derecho Civil*, 6ª. ed., México, Ed. Porrúa, 1998.

Dorantes Tamayo, Luis Alfonso. *Filosofía del Derecho*, México, Ed. Harla, 1995.

Dugüit, León. *Las transformaciones generales del Derecho Privado desde el Código de Napoleón*, 2ª ed., Madrid.

Fernández del Castillo, Germán. *La propiedad y la expropiación*, 2ª. ed., México, Ed. E.L.D, 1987.

Galindo Garfías, Ignacio. *Derecho Civil. Primer curso. Parte General: personas. Familia*, 13ª. ed., México, Ed. Porrúa, 1994.

García Maynez, Eduardo. *Introducción al estudio del derecho*, 38ª ed., México, Ed. Porrúa, 1986.

García Maynez, Eduardo. *Positivismo jurídico, realismo sociológico y iusnaturalismo*, 4ª. ed., México, Ed. Fontamara, 1997.

García, Trinidad. *Apuntes de introducción al estudio del derecho*, 30ª ed., México, Ed. Porrúa, 1998.

Gutiérrez y González, Ernesto. *Derecho de las obligaciones*, 15ª ed., México, Ed. Porrúa, 2003.

Gutiérrez y González, Ernesto. *El patrimonio*. 7ª ed., México, Ed. Porrúa, 2002.

Hans, Kelsen. *¿Qué es la justicia?. Biblioteca de ética, filosofía del derecho y política. No. 10*, 8ª. ed., México, Ed. Distribuciones Fontorama, 1997.

Helmut, Shoek. *Diccionario de Filosofía*, Vol. 136, Barcelona, Ed. Herder, 1985.

Ibarrola, Antonio. *Cosas y sucesiones*. Ed. Porrúa. 4ta. reimpresión. México, 1999.

Labastida, Horacio. *Estudio histórico de la selección. Documentos de la historia de México independiente. Reforma y República Restaurada. 1828 y 1877*, 3ª ed., México, Ed. Miguel A. Porrúa, 1995.

Lefebvre, Henri. *El Marxismo*, Buenos Aires, 1971, Ed. Universitaria de Buenos Aires. pp.125.

Magallón Ibarra Jorge Mario. *Instituciones de derecho Civil*, tomo. IV, 2ª ed., México, Ed. Porrúa, 1990.

Manzanilla Schaffer, Víctor. *Reforma Agraria Mexicana*, 2ª ed., México, Ed. Porrúa, 1977.

Marx, Carlos y Engels, Federico. *Manifiesto del partido comunista*, 2ª ed., 11ª Reimpresión, México, Ed. Quinto Sol, 1999.

Mendieta y Nuñez, Lucio. *El derecho precolonial*, 6ta. ed., México, Ed. Porrúa, 1992.

Moreno Quesada, Bernardo. *Curso de derecho civil III*, Valencia, Ed. Tirant to Blanch, 1999.

Pratt Farchild, Henry. *Diccionario de sociología*, 1ª. ed., 13ª. reimpresión, México, Ed. F.C.E, 1992.

Preciado Hernández, Rafael. *Lecciones de filosofía del Derecho*, México, Ed. UNAM, Facultad de derecho, 1986.

Rabasa, Emilio O. *El pensamiento Político y social del Constituyente de 1916-1917*, México, Ed. UNAM, 1996.

Rawls, John. *La justicia como imparcialidad. Cuadernos de crítica. No. 32*, traductor Roberto J. Vemengo, México, Ed. UNAM. Instituto de Investigaciones Filosóficas, 1984.

Recasens Siches, Luis. *Introducción al estudio del derecho*, 13ª ed., México, Ed. Porrúa, 2000.

Rojina Villegas, Rafael. *Compendio de Derecho Civil. Bienes, derechos reales y sucesiones*, tomo II, México, Ed. Porrúa, 1995.

Rojina Villegas Rafael. *Derecho civil mexicano*, tomo III, 10ª. ed., México, Ed. Porrúa, 2001, p. 586.

Sánchez Vázquez, Adolfo. *Ética. Tratados y manuales Grijalbo*, 3ª ed., México, Ed. Grijalbo, 1969.

Senior, Alberto F. *Filosofía del derecho*, México, sin editorial, 1990.

Tena Ramírez, Felipe. *Leyes fundamentales de México 1808-1998*, 12ª ed., México, ed. Porrúa, 1998.

Trueba Urbina, Alberto. *La primera constitución política-social del mundo*, México, Ed. Porrúa, 1971.

Torre L., Fernando, *et al. Introducción a la filosofía del hombre y de la sociedad*, 4ª. ed., México, s/f, Ed. Esfinge.

Vázquez del Mercado, Oscar. Contratos Mercantiles. Ed. Porrúa. 6ta. ed. México, 1996.

Xirau, Ramón. *Introducción a la historia de la filosofía*, 20ª. ed., México, Ed. UNAM, 1995.

Zamora y Valencia, Miguel Angel. *Contratos civiles*. 9ª ed., México, Ed. Porrúa.

➤ **DICCIONARIOS.**

Abbagnano, Nicola. *Diccionario de filosofía*, traductor: Alfredo N. Galletti, 2ª ed., 30ª reimpresión, México, Ed. F.C.E., 1996.

De Pina Rafael. *Diccionario de derecho*. Ed. Porrúa. 29ª. ed. México, 2000.

Instituto de Investigaciones Jurídicas. *Diccionario Jurídico Mexicano*, tomo. D-H, 14ª. ed., México, Ed. Porrúa-UNAM, 2000.

Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. *Diccionario Jurídico Mexicano*, tomo I-O, 14ª ed., México, Ed. Porrúa-UNAM, 2000.

Instituto de Investigaciones Jurídicas. *Diccionario Jurídico Mexicano*, tomo P-Z. 14ª. ed., México, Ed. Porrúa-UNAM, 2000.

Real Academia Española. *Diccionario de la lengua española*, 22ª ed., Madrid, Ed. Espasa Calpe, S.A. 2001.

➤ *LEGISLACIÓN.*

Código Civil para el Distrito Federal del 2000.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal del 2000.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos del 2002.

Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal de 1999.

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 2003.

Ley de Obras Públicas para el Distrito Federal del 2003.

Ley Federal de Vivienda de 1985.

Ley General de Asentamientos Humanos de 1994.

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal de 1997.