

*nuestros
derechos*

Derechos del propietario

JORGE MARIO MAGALLÓN IBARRA



CAMARA DE DIPUTADOS. LVIII LEGISLATURA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO



JORGE MARIO MAGALLÓN IBARRA

Licenciado y doctor en derecho; profesor por oposición de derecho civil en la Facultad de Derecho de la UNAM, en nivel de licenciatura y posgrado; investigador del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, donde es director de la *Revista de Derecho Privado*.

Ha publicado *Régimen de los contratos*, 2 vols., 1998; así como diversos artículos dedicados a eminentes maestros como Eduardo García Máynez, "La equidad como alma de justicia"; Felipe Tena Ramírez, "Soberanía y derechos humanos"; Luis Recaséns Siches, "La lógica de lo humano".

DERECHOS DEL PROPIETARIO

*nuestros
derechos*

DERECHOS DEL PROPIETARIO

JORGE MARIO MAGALLÓN IBARRA



CÁMARA DE DIPUTADOS, LVIII LEGISLATURA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
México, 2000

Colección Nuestros Derechos

Coordinadora: Marcia Muñoz de Alba Medrano

Coordinador editorial: Raúl Márquez Romero

Diseño de portada y coordinación

de ilustradores: Eduardo Antonio Chávez Silva

Cuidado de la edición y formación en computadora: Isidro Saucedo

Ilustraciones: Alejandro López-Araiza Larroa

Primera edición: 2000

Primera reimpresión: octubre de 2000

DR © 2000. Universidad Nacional Autónoma de México

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS

Circuito Maestro Mario de la Cueva s/n

Ciudad Universitaria, México, D. F., C. P. 04510

Impreso y hecho en México

ISBN 968-36-8244-8

CONTENIDO

PRIMERA PARTE CONCEPTO DE DERECHOS DEL PROPIETARIO

I. Aspecto primario	3
II. Facultades que resultan del derecho de propiedad	4
III. Características de la propiedad en el derecho romano	4
IV. Fuente de la propiedad en el sistema legal romano	6
V. La Declaración de Independencia de los Estados Unidos de América y la de los Derechos del Hombre y el Ciudadano de la Revolución francesa	7
VI. El Código Civil de los franceses	8
VII. La propiedad en la legislación civil del siglo XIX	10

VIII. Planes agrarios de la Revolución mexicana . . .	11
1. El Programa del Partido Liberal Mexicano	12
2. El Plan de Ayala	12
3. La Ley de 6 de enero de 1915	13
IX. El artículo 27 de la Constitución Política de 1917	14
X. Garantías constitucionales del derecho de propiedad	18
1. Excepción consistente en la expropiación	18
2. Catálogo de la utilidad pública en la Ley de Expropiación	21
3. La significación jurídica de las modalidades	24
XI. Las garantías constitucionales en defensa de la vida, la libertad y las propiedades	24
XII. Legislación civil actual	27
1. Los derechos del particular: las limitaciones	29
2. De la apropiación de los animales	33
3. Del dominio de las aguas	36
4. Limitaciones en materia de servidumbres	37

SEGUNDA PARTE
EJERCICIO DEL DERECHO

XIII. La defensa constitucional de la propiedad . . .	41
XIV. La defensa ordinaria de la propiedad	41

XV. La posesión como medio de adquirir la propiedad	44
XVI. Doble eficacia de la prescripción	47
XVII. Alternativas del poseedor para adquirir los bienes inmuebles	50
1. Primera hipótesis. El inmueble está inscrito	51
2. Segunda hipótesis. El inmueble no está inscrito	52
3. Tercera hipótesis. El inmueble no está inscrito y se tramita una información posesoria para obtener su inmatriculación	53
4. Disposiciones comunes de orden registral	55
XVIII. El régimen de la copropiedad en condominio	57
XIX. Tradición doctrinal	59
Bibliografía	73

PRIMERA PARTE

CONCEPTO DE DERECHOS DEL PROPIETARIO

I. ASPECTO PRIMARIO

Para tener una idea inicial de los derechos de propiedad que corresponden a una persona, debemos reconocer que en ciertas ocasiones, en el lenguaje común la calificamos como “propia”, que constituye una palabra con la que estamos señalando una cualidad específica de ella, a quien reconocemos como educada, correcta y atenta. De igual manera, podemos atribuir a esa misma o a otra persona, que hable con “propiedad”, para significar que en su vocabulario utiliza palabras exactas en la composición de sus oraciones. A la vez, debemos tener presente que al referirnos a ciertas cosas, las identificamos como “mías”, o como “tuyas”, señalando con ambos pronombres posesivos que ciertas cosas las menciono como “mías”, haciéndolo porque reconozco que me corresponden, ya que estoy facultado para ejercitar sobre ellas un derecho de propiedad y que cuando son “tuyas” me resultan ajenas y, por tanto, están excluidas de mis pertenencias. En las diversas alternativas que señalamos está considerada una manera de ser muy íntima que caracteriza a ciertas personas, como también nos referimos al reconocimiento de una facultad que nos permite saber lo que es nuestro y lo que no lo es. Ahí se encuentra la primera manifestación de lo que es el derecho de propiedad.

NUESTROS DERECHOS

II. FACULTADES QUE RESULTAN DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Desde luego,

cuando hablamos del derecho de propiedad, estamos refiriéndonos al “dominio” o capacidad que poseemos para disponer de las cosas que nos pertenecen, de manera que se nos permite usar y disponer de ellas de manera exclusiva, porque sólo su titular está en aptitud de hacerlo; eliminando a cualquier otra persona que pretendiera intentarlo.

A la vez, el derecho del que disfruto permite que mi facultad sea *absoluta*, puesto que el bien está sujeto totalmente a mi poder, de manera que no tengo limitación que fraccione o disminuya de manera alguna el ejercicio de las facultades que poseo para disponer de él. También puedo decir que mi pertenencia —mientras la conserve— es *perpetua*, en razón de que es una característica que permite a la cosa que es de mi propiedad, que lo sea en forma permanente.

III. CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO

Podemos señalar que en el sistema generado en las leyes romanas, se caracterizaba al derecho de propiedad por tres funciones: *usar, disfrutar y abusar de las cosas*.

El uso de una cosa se realiza mediante su posesión ya que disponemos se encuentre a nuestro servicio, de manera que nos permita aprovecharla según su función.

Por ejemplo, si es de una casa, para vivir en ella, protegiéndonos de las inclemencias del frío, lluvia o calor. Si en ella pasa un arroyo, el agua la podemos usar para beberla, bañarnos o regar su campo. Si somos dueños de un caballo, su uso lo podemos destinar para labores de paseo, viaje o para jalar el arado.

El disfrute de un bien se contrae a percibir los frutos que éste produce.

Así, la tierra cultivada genera granos como el trigo, el maíz, el arroz, etcétera. Los árboles producen frutas, que pueden destinarse tanto para el propio consumo como para el comercio.

Tradicionalmente, las leyes reconocen que existen tres tipos de frutos:

- Los naturales. Que, como lo hemos anticipado, son las producciones espontáneas de la tierra y las crías y demás productos de los animales.
- Los industriales. Que son los que producen las heredades o fincas —de cualquier especie— como consecuencia del cultivo o del trabajo.
- Los civiles. Son aquellos que resultan de los alquileres de los bienes muebles, o como rentas de lo inmuebles; los réditos de los capitales y todos aquellos in-

NUESTROS DERECHOS

gresos que, aunque no sean producidos por la cosa directamente, provienen de ella sea por contrato, por testamento o por disposición de la propia ley.

El abuso. Éste es un concepto que en la actualidad el vocabulario ordinario en su literalidad permite su confusión, ya que el verbo “abusar” significa el usar mal, o en forma excesiva, extremosa, impropia o indebida de una cosa. Sin embargo, en el lenguaje jurídico de los romanos, era la facultad que concedía al titular de la propiedad el poder consumir el bien.

Por ejemplo, usar el aceite para que con el fuego pudiera iluminar un lugar; o beber el vino por los invitados a un festín. En ambos casos, el bien se agotaba y extinguía. Esa facultad permitía también al titular de la propiedad, disponer de la cosa de una manera definitiva, vendiéndola o destruyéndola, como el que vendía su caballo o le privaba de la vida.

IV. FUENTE DE LA PROPIEDAD EN EL SISTEMA LEGAL ROMANO

En esta exposición hemos hecho referencia a las fórmulas que existían en el derecho romano, en razón de que las reglas legales que se dieron en la antigüedad surgieron precisamente en Roma, que como centro comunitario a partir de su fundación fue creciendo, al grado de llegar a ser el asiento de su gran imperio.

Sus habitantes eran calificados como “*cives*”, que en el latín significa “ciudadanos” y por esa razón los derechos que fueron generándose, fueron considerado “derechos civiles”.

Los derechos civiles se recopilaron en el año 532 de la era cristiana, en las llamadas *Instituciones* de Justiniano, que fue emperador romano de oriente, señalándose en esas fórmulas los derechos relativos a las personas, para después ocuparse de los derechos sobre las cosas.

Precisamente, al tratar los temas de las cosas, se reconocía que algunas, por derecho natural —que nació con la naturaleza de las cosas—, eran comunes a todos, como el aire, el agua corriente, el mar y sus costas; otras eran públicas, como los ríos y los puertos; pero la mayor parte de las cosas eran de los particulares que adquirirían su propiedad o dominio —que significa poder jurídico— de muchas maneras; aclarando que

los derechos *civiles* sólo tuvieron origen cuando empezaron a fundarse ciudades, crearse magistrados y escribirse leyes.

V. LA DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA Y LA DE LOS DERECHOS DEL HOMBRE Y EL CIUDADANO DE LA REVOLUCIÓN FRANCESA

Tanto en la Declaración de Independencia de los Estados Unidos de 1776, como en la de los Derechos del Hombre y el Ciudadano de 1792,

NUESTROS DERECHOS

se reconoce que la propiedad es un derecho natural, en cuya expresión se conjuga la proclamación de un orden normativo común para todos los hombres, que es a la vez uniforme en todo espacio y tiempo y que, consecuentemente, es eterna e imperecedera.

En ese orden se agrega que la propiedad sólo puede ser expropiada por causa de utilidad pública y bajo la condición de una justa y previa indemnización.

VI. EL CÓDIGO CIVIL DE LOS FRANCESES

Los principios emanados de las leyes romanas fueron recogidos por el Código Civil de los franceses, expedido en 1804 por Napoleón Bonaparte, que en su artículo 544 dispone: “la propiedad es el derecho de gozar y de disponer de las cosas de la manera más absoluta”.

En esa disposición estaba implícito el valor del derecho de propiedad que permitía someter las cosas de una manera absoluta y exclusiva, a la voluntad y a la acción de su titular.

En la expresión antes referida es evidente que no se enumeran detalladamente las facultades del propietario; sin embargo, era indiscutible que el propietario podía a voluntad, usar y gozar de su cosa, excluyendo a cualquier tercero de una posible participación en el ejercicio de esas facultades.

No obstante la apariencia de ser un derecho “absoluto” por su naturaleza, su ejercicio se encontraba sometido a diversas restricciones, que eran limitaciones establecidas en el interés público, como el no atentar contra la propiedad de otro.

Para tener una visión más amplia es necesario agregar que el artículo 545 del mismo Código francés dispone que “nadie puede ser obligado a ceder su propiedad, si no es por causa de utilidad pública y mediante una previa y justa indemnización”, reiterando en ese principio la idea de que la misma es inviolable y sagrada.

De acuerdo con los principios que hemos tenido en cuenta,

la propiedad del suelo comprendía también la del subsuelo, aun cuando el régimen de las minas entrañaba una profunda limitación al titular del derecho de propiedad de ese suelo.

A la vez, se incluía en su dominio la propiedad de lo que *está encima*, esto es, de todo el espacio aéreo que cubriera el suelo.

Debemos considerar complementariamente que el derecho de propiedad permite a su titular perseguir penalmente el bien de su propiedad que le ha sido robado o del que ha sido despojado; así como reivindicarlo ante la justicia civil, en contra de cualquier poseedor que no sea legítimo.

NUESTROS DERECHOS

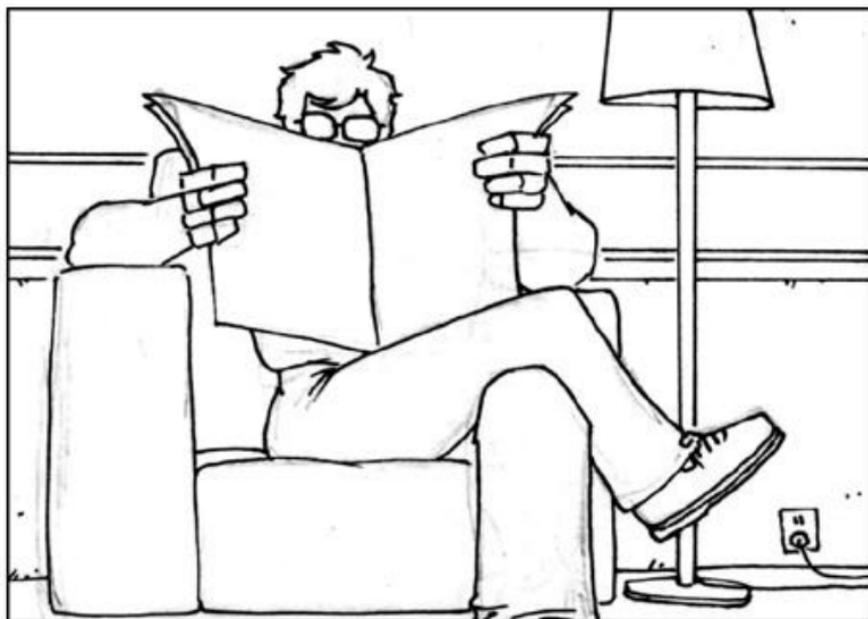
VII. LA PROPIEDAD EN LA LEGISLACIÓN CIVIL DEL SIGLO XIX

Recogiendo la tradición romana que había sido acogida por la codificación francesa, en 1870 el presidente Benito Juárez promulga el primer Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California. En el texto de sus artículos 827, 828 y 829 se reconocía:

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes.

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

El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella. Por lo mismo podrá usarlo y hacer en él todas las obras, plantaciones o excavaciones que quiera, salvas las restricciones establecidas en el título de las servi-



dumbres, y con sujeción a lo dispuesto en la legislación especial de minas y en los reglamentos de policía.

Al derogarse esta Ley, fue remplazada por un aparentemente nuevo Código Civil promulgado en 1884 por el presidente Manuel González, que en esta materia se limitó a reproducir íntegramente los preceptos que hemos transcrito, aun cuando con una numeración diversa, por corresponder a los artículos 729, 730 y 731.

La lectura de los textos indicado evidencia que

no se reconoce a la propiedad como un derecho absoluto para usar y disponer de una cosa, como la ley francesa lo establecía, sino que la identifica como la capacidad de goce y disposición de los bienes, sin más limitaciones que las que fijan las leyes. Sin embargo, independientemente de la redacción formal que en ellos encontramos, está latente que la propiedad no puede ser absoluta, ya que encuentra numerosas restricciones por otras reglas que lo impiden.

VIII. PLANES AGRARIOS DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

La prolongada dictadura que mantuvo en el poder presidencial a Porfirio Díaz, estuvo conjugada con el ostensible acaparamiento de las tierras cultivables en manos de los "hacendados", que generaron un latifundismo que caracterizaba al régimen de tenencia de la tierra, estimándose que hacia 1910, aproximadamente el 97% de ella era controlado por cerca de mil familias.

NUESTROS DERECHOS

Quedando el remanente del 2% en manos de pequeños propietarios y apenas el 1% bajo el control de los pueblos. Esas circunstancias produjeron —según anota Miguel de la Madrid en su trabajo *Estudios de derecho constitucional*— un clamor nacional que exigía la necesidad de una reforma agraria a la que se le diera un carácter eminentemente social.

De esas necesidades surgieron los siguientes “Planes”.

1. *El Programa del Partido Liberal Mexicano*

El Programa del Partido Liberal Mexicano, de 1o. de julio de 1906, fue proclamado en San Luis Missouri, en los Estados Unidos de América, suscrito por los hermanos Ricardo y Enrique Flores Magón; destacando el texto de su punto 34:

Los dueños de tierras están obligados a hacer productivas todas las que posean; cualquier extensión de terrenos que el poseedor deje improductiva la recobrará el Estado y la empleará conforme a los artículos siguientes...

2. *El Plan de Ayala*

El Plan de Ayala, elaborado por Emiliano Zapata el 28 de noviembre de 1911, en su punto siete se declaraba:

En virtud de que la inmensa mayoría de los pueblos y ciudadanos, no son más dueños que del terreno que pisan, sufriendo los horrores de la miseria sin poder mejorar su situación y condición social ni poder dedicarse a la industria o a la agricultura por estar monopolizadas en unas cuantas manos las tierras, montes y aguas; por esta causa se expropiarán previa indemnización de la tercera parte de esos monopolios, a los poderosos propietarios de ellas, a fin de que los pueblos

y ciudadanos de México, obtengan ejidos, colonias, fundos legales para pueblos, o campos de sembradura o de labor y se mejore en todo y para todo la falta de prosperidad y bienestar de los mexicanos...

3. *La Ley de 6 de enero de 1915*

Al triunfo del movimiento revolucionario, se encuentra la primera respuesta social a las necesidades agrarias que experimentaba el país, que es formulada por Venustiano Carranza al promulgar en Veracruz, la Ley de 6 de enero de 1915, en la que

declara nulas las enajenaciones de tierras, aguas y montes pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, hechas por los jefes políticos, gobernadores de los estados o cualquiera otra autoridad local; todas las concesiones o ventas de tierras, aguas y montes hechas por la Secretaría de Fomento, Hacienda o cualquiera otra autoridad federal, desde el 1o. de diciembre de 1876 hasta su fecha, con las cuales se hayan invadido y ocupado ilegalmente los ejidos, terrenos de repartimiento o de cualquiera otra clase, pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades. Que los pueblos que necesitaren ejidos, podrán obtener que se les dote del terreno suficiente para reconstituirlos conforme a las necesidades de su población; expropiándose por cuenta del gobierno nacional el terreno indispensable para ese efecto. Las solicitudes de restitución de tierras pertenecientes a los pueblos que hubieren sido invadidos u ocupados ilegítimamente...

NUESTROS DERECHOS

IX. EL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE 1917

La importancia política y social que reconoció la Ley de la que damos cuenta en el párrafo precedente, propició que en el Congreso Constituyente, reunido en Querétaro en 1916-1917, se orientara la generación de una legislación que en materia de propiedad, estableciera los lineamientos fundamentales de una nueva concepción social, bajo los principios siguientes:

- La reivindicación de la propiedad originaria y plena de las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio del país, en favor de la nación.
- El reconocimiento de la propiedad privada como dominio directo de los particulares y como una función social.
- La intervención directa del Estado para regular la justa distribución de la riqueza y el aprovechamiento de los recursos naturales.
- La implantación de la justicia social mediante la dotación y restitución de tierras y aguas.
- La determinación de los máximos de extensión en la tenencia de la tierra.

De los principios antes señalados, surgió el artículo 27 de la Constitución Política que nos rige, cuya declaración primaria reconoce:

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

DERECHOS DEL PROPIETARIO

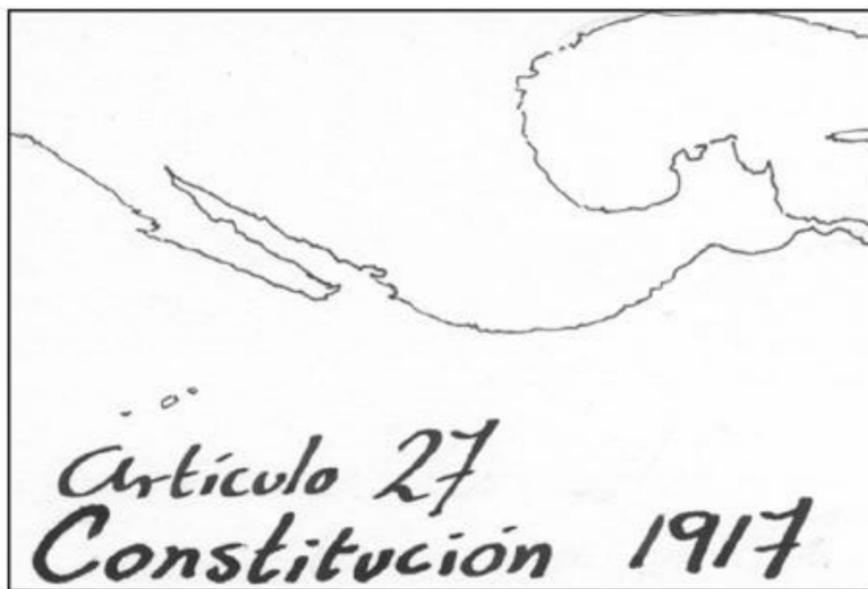
Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana...

No podemos dejar de señalar, que además de las fundamentales declaraciones que transcribimos en los tres párrafos anteriores, dentro del texto se encuentran, entre otras disposiciones, aquellas medidas que son necesarias para ordenar los asentamientos humanos; para las adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de latifundios; para organizar y explotar colectivamente los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación; para la creación de nuevos centros de población agrícola con las tierras y aguas que les sean indispensables; para el fomento de la agricultura y evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad; para dotar de tierras a los núcleos de población que carezcan de ellas y aguas o no las tengan en cantidad suficiente para sus necesidades.

Dentro de las mismas declaraciones se incluye que corresponde a la nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas; de todos los minerales o sustancias que constituyan depósitos cuya naturaleza

NUESTROS DERECHOS



sea distinta de los componentes de los terrenos, entre ellos el petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos, y el espacio situado sobre el territorio nacional, en la extensión y términos que fije el derecho internacional.

También son propiedad de la nación las aguas de los mares territoriales en la extensión y términos que fije el derecho internacional; las aguas marinas interiores; las de las lagunas y esteros que se comuniquen con el mar, los lagos interiores de formación natural; las de los ríos y sus afluentes.

Se reconoce y reglamenta la capacidad de los particulares para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la nación; agregándose 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.

De acuerdo con dichas leyes, la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. Se establecen las bases para determinar el precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada.

Se declaran nulas todas las enajenaciones de tierras, aguas y montes pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, hechas por los jefes políticos, gobernadores de los estados o cualquiera otra autoridad local.

En contravención a lo dispuesto en la Ley de 25 de junio de 1856 y demás leyes y disposiciones relativas, se provee que las leyes locales organizarán el patrimonio de la familia.

El señalamiento de las reglas jurídicas que ha recogido la ley suprema de nuestra República, ha permitido cambiar la localización que históricamente se había tenido del derecho de propiedad, siempre conservado dentro de los esquemas del derecho civil, como un derecho que regula las relaciones de los particulares, para transformarse en un derecho con jerarquía de constitucional.

NUESTROS DERECHOS

Lo anterior en virtud de que nuestro país recoge la expresión de los anhelos y necesidades urgentes de las clases populares, de manera que ello lo ha convertido en un derecho social.

X. GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DEL DERECHO DE PROPIEDAD

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce diversas manifestaciones básicas en las que se garantiza constitucionalmente el derecho de propiedad. Así pues, dentro de ellas, como primer párrafo del artículo 27 de esa ley suprema,

se establece que existe una propiedad originaria de todas las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional y que ella corresponde originariamente a la nación.

En consecuencia, la nación tiene y ha tenido el derecho de transmitir el dominio de esas tierras y aguas a los particulares, para constituir la propiedad privada.

1. *Excepción consistente en la expropiación*

De acuerdo con el enunciado del texto anterior, todos y cada uno de los particulares que integramos la comunidad nacional, tenemos protegido el derecho de ejercer nuestro dominio sobre determinados bienes, que estarán reducidos al régimen de ser una propiedad personal.

Sin embargo, el propietario tiene derecho de perseguir hasta recuperar los bienes que le pertenecen; ese es el criterio que apoya el régimen de las expropiaciones.

Las expropiaciones entrañan el extraer ciertos bienes del dominio de los particulares, privándoles así de la propiedad que legítimamente ejercen. Tal facultad —declarada en el segundo párrafo del mismo artículo 27 constitucional— dispone: “Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.”

En consecuencia, la facultad de revocar el dominio privado de los bienes está reconocido a su misma titular originaria: la nación, pero sujeta la misma a dos circunstancias medulares:

- Que exista una causa de utilidad pública.
- Que se ejecuten mediante el pago de una indemnización.

En cuanto al criterio que determina la idea de lo que es la *utilidad pública*, debemos advertir que

es un concepto —la utilidad pública— que permite anticipar que se refiere a lo que es de interés público, que en realidad constituye el móvil o razón que permite justificar la expropiación.

NUESTROS DERECHOS

El criterio para su distinción de lo que es, radica fundamentalmente en el texto de los artículos 6o., 8o. y 16 del Código Civil para el Distrito Federal, que disponen:

Artículo 6o. La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de terceros.

Artículo 8o. Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario.

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.

Como consecuencia de lo anterior, debemos aceptar que un criterio que permite reconocer los casos en los que...

la utilidad pública se invoca, es aquel en el que la comunidad es la que está señalada para ser la beneficiaria en el uso y goce del bien que se debe expropiar, ya sea que se vaya a destinar un servicio público, o emprender en él una obra que va a reportar utilidad colectiva.

Puesto que el individuo particular carece del derecho para mantener improductivos sus bienes, ni puede cerrar fuentes de vida, de trabajo o de consumo, con menoscabo o perjuicio del beneficio general, pues corresponde al Estado intervenir con energía y rapidez, con el propósito de que la propiedad fecunda no se convierta en estéril y que

se mantenga el equilibrio económico en el desarrollo del progreso nacional.

Así pues, los bienes que se expropien deben estar destinados a la satisfacción directa e inmediata de necesidades colectivas.

2. *Catálogo de la utilidad pública en la Ley de Expropiación*

Publicada en el *Diario Oficial de la Federación* de 25 de noviembre de 1936 —con reformas publicadas en 30 de diciembre de 1949— el artículo 1o. de la Ley de Expropiación contiene un catálogo enunciativo —consecuentemente no limitativo— de lo que en ella se considera la *utilidad pública*; incluyendo:

- El establecimiento, explotación o conservación de un servicio público.
- La apertura, ampliación o alineamiento de calles, construcción de calzadas, puentes, caminos y túneles para facilitar el tránsito urbano y suburbano.
- El embellecimiento, ampliación y saneamiento de las poblaciones y puertos, la construcción de hospitales, escuelas, parques, jardines, campos deportivos o de aterrizaje, construcciones de oficinas para el gobierno federal y de cualquier obra destinada a prestar servicios de beneficio colectivo.
- La conservación de los lugares de belleza panorámica, de las antigüedades y objetos de arte, de los edificios y monumentos arqueológicos o históricos, y de las cosas que se consideran como características notables de nuestra cultura nacional.

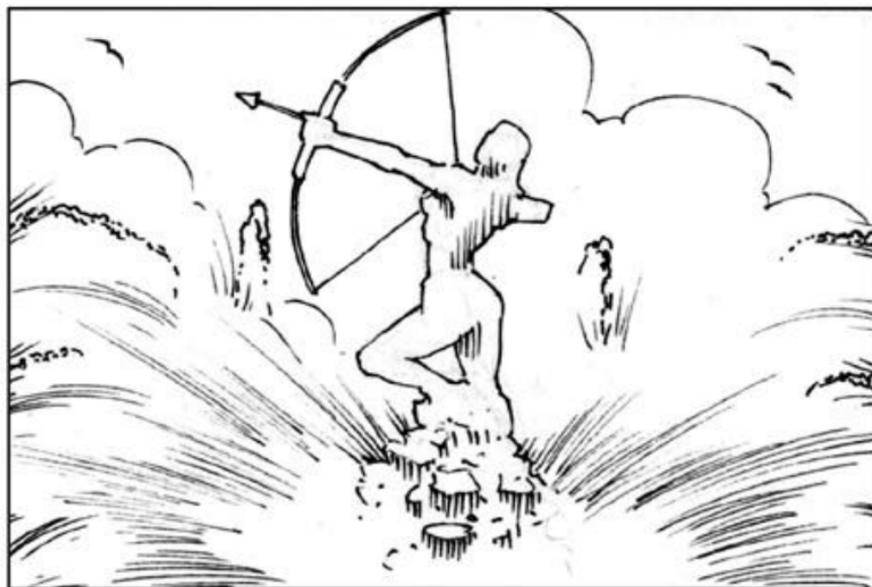
NUESTROS DERECHOS

- La satisfacción de necesidades colectivas en caso de guerra o trastornos interiores.
- El abastecimiento de las ciudades o centros de población, de víveres o de otros artículos de consumo necesario, y los procedimientos empleados para combatir o impedir la propagación de epidemias, epizootias, incendios, inundaciones y otras calamidades públicas.
- Los medios empleados para la defensa nacional o para el mantenimiento de la paz pública.
- La defensa, conservación, desarrollo o aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de explotación.
- La equitativa distribución de la riqueza acaparada o monopolizada con ventaja exclusiva de una o varias personas y con perjuicio de la colectividad en general, o de una clase en particular
- La creación, fomento o conservación de una empresa para beneficio de la colectividad.
- Las medidas necesarias para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la colectividad.
- La creación o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida.
- Los demás casos previstos por leyes especiales.

Un breve resumen del criterio del concepto de lo que es la *utilidad pública* lo encontramos en el siguiente criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

UTILIDAD PÚBLICA, CONCEPTO DE LA. En los términos del artículo 27 constitucional, la utilidad pública abarca, no sólo a los casos en que la colectividad sustituye al particular en el goce del bien expropiado, sino cuando se decreta la expropiación, para satisfacer, de un modo directo o inmediato, las necesi-

DERECHOS DEL PROPIETARIO



dades de las clases sociales que ameriten ayuda, y mediato o indirecto, las de la colectividad; sin que los bienes expropiados dejen de continuar bajo el régimen de propiedad privada, como acontece tanto en el fraccionamiento de los grandes latifundios o su colonización, como el fraccionamiento y urbanización de terrenos destinados a construir habitaciones baratas e higiénicas para obreros.

Además de los elementos que hemos señalado en los párrafos anteriores, no debemos dejar escapar un concepto complementario que está consignado en la parte primaria del párrafo tercero del artículo 27 constitucional, que consiste en la facultad otorgada a la nación para imponer a la propiedad privada *las modalidades que dicte el interés público*.

NUESTROS DERECHOS

3. La significación jurídica de las modalidades

El vocablo *modalidades*, que a primera vista parece entrañar una especial manera de ser de las cosas, en realidad se refiere, de acuerdo con Ignacio Burgoa en *Las garantías individuales*, a

la capacidad que se reconoce a la nación para establecer restricciones o prohibiciones del uso, disfrute y disposición de las cosas; de manera que el Estado pueda llevar actos limitativos o prohibitivos de los derechos que de la propiedad se derivan para su titular, así como imponer a ésta el cumplimiento obligatorio de un hecho positivo.

Adicionalmente, el criterio interpretativo de la Suprema Corte de Justicia ha agregado en esta materia que por *modalidad* debe entenderse el establecimiento de ellas mediante leyes generales y permanentes, sin especificar ni individualizar cosa alguna y que tenga una consecuencia estable.

XI. LAS GARANTÍAS CONSTITUCIONALES EN DEFENSA DE LA VIDA, LA LIBERTAD Y LAS PROPIEDADES

El segundo párrafo del artículo 14 constitucional reconoce la protección de una escala de valores individuales y sociales de la mayor jerarquía; disponiendo como garantía individual, el que...

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

Como podemos ver, junto al superior derecho que toda persona tiene para la protección de su *vida*, se consagra el privilegio de la *libertad*, y al lado de ésta, al de la *propiedad*, de manera que no pueda privarse de ella a la persona si no es con el cumplimiento de las formalidades esenciales del procedimiento y con la plena observancia de las leyes cuya vigencia sea anterior al hecho que genere el inicio de la causa.

En estricta relación con la anterior disposición, concurre el texto del artículo 16 de la misma Constitución Política que nos rige, al ordenar en su primer párrafo:

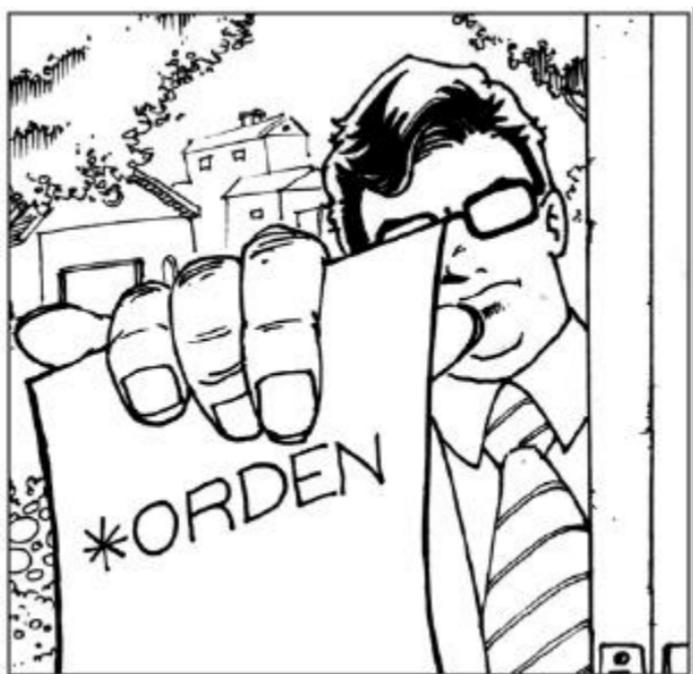
Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.

Como puede observarse, los dos preceptos que se transcriben son factores de protección de los derechos fundamentales de todo individuo, al grado de que si la primera de dichas disposiciones tiende a impedir la *privación* de los derechos que en ella se señalan; el segundo abarca una esfera de mayor amplitud, ya que alcanza la

NUESTROS DERECHOS

dimensión de evitarle *molestias* a la persona; debiendo mencionar además, que

la protección jurídica de tales garantías corresponde a la instrumentación del juicio de amparo, cuya tramitación es competencia del Poder Judicial de la Federación, como lo señalan los artículos 103 y 107 de la misma Constitución y de la propia Ley de Amparo, que es su reglamentaria.



XII. LEGISLACIÓN CIVIL ACTUAL

Una vez que hemos dejado constancia del reconocimiento, importancia social y transformación que la legislación constitucional emanada del Congreso Constituyente de 1917, le ha conferido en nuestro país al derecho de propiedad y que, preferentemente considera en ella la función social que debe desempeñar, su renovación se complementó al promulgarse —en 1928, por el presidente Plutarco Elías Calles— el Código Civil que hasta la fecha mantiene su vigencia en el Distrito Federal y que, en su artículo 830, establece:

El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

En la redacción que antecede, debemos notar la “pequeña” y sutil diferencia que en ese texto, si lo comparamos con aquel que recogían los dos códigos civiles —de 1870 y 1884— que le precedieron, ya que en aquellos se reconocía al propietario la capacidad de gozar y disponer de las cosas, sin más limitaciones que las que fijaran las leyes; debiendo notar que la interpretación gramatical del verbo “fijar” —en la redacción que el legislador le otorga en esa disposición— parece referirse a las limitaciones ya existentes, por significar que ya existen; mientras que la redacción vigente, en lugar de señalarlo en la forma privativa que venía existiendo en la legislación del siglo XIX, ahora expresamente agrega de manera imperativa el sujetar la propiedad tanto a las *limitaciones* como a las *modalidades* que fijen las leyes, de manera que al expresar “que fijen”,

NUESTROS DERECHOS

no se está refiriendo al pasado, sino al futuro y que, la libertad para gozar y disponer ya no está sujeta a otras *limitaciones* que hubieren fijado las leyes, sino que advierte que tal facultad de gozar y disponer debe estar constreñida tanto a las *limitaciones y modalidades* que hayan fijado las leyes, como las que en adelante se agreguen.

Un ejemplo vivo que limitará a un heredero de gozar y disponer de un inmueble que ha heredado en el centro histórico de la ciudad de México, no le permitirá demoler su histórica construcción colonial para construir en su lugar una residencia con todos los perfiles de la arquitectura moderna; como tampoco estará en aptitud de edificar en zona residencial, una gran torre sujeta al régimen de la propiedad en condominio, para instalar en ella departamentos para uso de oficinas empresariales.

Dentro del diseño en el que la legislación vigente mantiene la reglamentación del derecho de propiedad,

también se declara de utilidad pública la adquisición que haga el gobierno de terrenos apropiados a fin de venderlos para la constitución del patrimonio de familia o para que se construyan casas habitaciones que se alquilen a las familias pobres, mediante el pago de una renta módica.

A la vez, se reconoce la facultad del gobierno federal para poder expropiar las cosas que pertenezcan a los par-

ticulares y que se consideren como notables y características manifestaciones de nuestra cultura nacional, de acuerdo con la ley especial correspondiente.

Por otro lado, quienes actualmente sean propietarios de las cosas que se encuentren en tal hipótesis, no podrán enajenarlas o gravarlas, ni alterarlas en forma que pierdan sus características, sin autorización del presidente de la República, concedida por conducto de la Secretaría de Educación Pública y Bellas Artes; considerándose delictiva la conducta que viole tal disposición; otorgándosele — además— facultades a la autoridad para que mediante indemnización, ocupe la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si eso es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población, o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo. Tales disposiciones están establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal, en sus artículos del 832 al 836.

1. Los derechos del particular: las limitaciones

En cuanto a los derechos de los particulares, se reconoce que el propietario y aun el que sea inquilino de un predio, tienen derecho de ejercer las acciones que procedan para impedir que, por el mal uso de la propiedad del vecino, se perjudiquen la seguridad, el sosiego o la salud de los que habiten el predio.

Se prohíbe que en un terreno puedan 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 al bien del vecino.

NUESTROS DERECHOS

Por otro lado, se declara que no es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario. También tiene la obligación de cerrar o de cercar su propiedad, en todo o en parte, del modo que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes o reglamentos, sin perjuicio de las servidumbres que reporte la propiedad.

Además, se dispone que nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas, fuertes, fortalezas y edificios públicos, sino sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos especiales de la materia.

Igualmente se determina que:

- Nadie puede construir cerca de una pared ajena o de copropiedad, fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos.
- Nadie puede instalar depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor o fábricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos o sin construir las obras de resguardo necesarias con sujeción a lo que prevengan los mismos reglamentos, o, a falta de ellos, a lo que se determine por juicio de peritos.
- Tampoco puede plantarse árboles cerca de una finca ajena, sino a la distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro, si la plantación se hace de arbustos o árboles pequeños.

DERECHOS DEL PROPIETARIO



También se otorga al propietario la facultad de arrancar los árboles plantados a una menor distancia de la ya señalada de su predio, y hasta cuando sea mayor, si es evidente el daño que los árboles le causan.

En su caso, si las ramas de los árboles se extienden sobre fincas, jardines o patios vecinos, el dueño de éstos tendrá derecho de que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad; y si fueren las raíces de los árboles las que se extendieren en el suelo de otro, éste podrá hacerlas cortar por sí mismo dentro de su propia finca, pero con previo aviso al vecino.

Asimismo, se faculta al dueño de una pared que no sea de copropiedad, contigua a finca ajena, a abrir en ella ven-

NUESTROS DERECHOS

tanás 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 cuando menos tres metros, y en todo caso con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre, cuyas mallas sean de tres centímetros a lo sumo. Sin embargo, el dueño de la finca contigua a la pared en que estuvieren abiertas dichas ventanas o huecos, podrá construir pared contigua a ella, o si adquiere la copropiedad, apoyarse en la misma pared, aunque de uno u otro modo cubra los huecos o ventanas, prohibiéndose el tener ventanas para asomarse o balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, que se prolonguen más allá del límite que separa las fincas.

Por otra parte, tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia. Tal distancia se medirá desde la línea de separación de las dos propiedades. Finalmente —en cuanto a las disposiciones en materia de propiedad inmobiliaria— se dispone que 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.

Además de los señalamientos que hemos realizado en los párrafos precedentes,

la ley civil vigente señala otras limitaciones a la propiedad, aun cuando ellas están vinculadas con otras materias como lo son el de la "apropiación de los animales"; o en relación con el "dominio de las aguas", o en materia de "servidumbres legales", sea "de desagüe", "de acueducto" o "de paso", ya que en esas materias se contemplan diversas hipótesis.

2. De la apropiación de los animales

Se dispone que el dominio de los animales que carezcan de marca y que se encuentren en las propiedades, se presume que son del dueño de tales localidades, mientras no se pruebe lo contrario, a no ser que el propietario no tenga cría de la raza a que los animales pertenezcan y aquellos animales que se encuentren en tierras de propiedad particular, que exploten en común varios, se presumen del dueño de la cría de la misma especie y de la misma raza que en ellas se tengan establecidas, mientras no se pruebe lo contrario y, si dos o más fueren dueños de la misma especie o raza, mientras no haya prueba de que los animales pertenecen a alguno de ellos, se reputarán de propiedad común.

Respecto al derecho de caza y el de apropiarse los productos de ésta en terreno público, el mismo se declara sujeto a las leyes y reglamentos respectivos.

Ese derecho de apropiación de los productos de la caza no puede ejercitarse en terrenos de propiedad particular, ya sea que la cacería se haya iniciado en esa clase de terrenos, o que en ellos se continúe la que ya ha sido comenzada en terrenos públicos, pero sin el permiso de quien es su dueño; sin embargo, los campesinos asalariados y los aparceros gozan del derecho de caza en las fincas donde trabajen, en cuanto se aplique a satisfacer sus necesidades y las de sus familias.

A la vez, el ejercicio del derecho de cazar se rige —además de lo que señalen los reglamentos administrativos— por las siguientes bases:

NUESTROS DERECHOS

- El cazador se hace dueño del animal que caza por el acto de apoderarse de él.
- Se considera capturado el animal que ha sido muerto por el cazador durante el acto venatorio.
- También el que está preso en redes.

En el caso de que la pieza herida muriese en terrenos ajenos, el propietario de éstos, o quien lo represente, deberá entregarla al cazador o permitir que entre a buscarla.

Si el propietario infringe la regla anterior, pagará el valor de la pieza y el cazador perderá ésta si entra a buscarla sin permiso de aquél.

Cuando los perros de caza entren en terreno ajeno —sin la voluntad del cazador— éste queda obligado a reparar los daños que se causen, pero el derecho para pedir la reparación se extingue legalmente a los treinta días, contados desde la fecha en que se causó el daño.

Por otro lado, se concede derecho a los labradores o campesinos para destruir en cualquier tiempo los animales bravíos o cerriles que perjudiquen sus sementeras o plantaciones. Pueden hacer lo mismo con las aves domésticas en los campos en que hubiere tierras sembradas de cereales o de otros frutos pendientes, cuando los pudieren perjudicar dichas aves, estando prohibido destruir en predios ajenos, los nidos, huevos y crías de aves de cualquier especie.

En cuanto a la pesca y el buceo de perlas en las aguas del dominio del poder público, que sean de uso común, ellos se rigen por las leyes y reglamentos respectivos.

Cuando se practica la pesca en aguas particulares, el derecho de hacerlo pertenece a los dueños de los predios en que aquéllas se encuentren, también con sujeción a las leyes y reglamentos de la materia.

Es lícito a cualquier persona apropiarse de los animales bravíos, conforme a los reglamentos respectivos; siendo —a la vez— lícito a toda persona apropiarse los enjambres que no hayan sido encerrados en colmena o cuando la hayan abandonado, pero no se entiende que esto haya sucedido cuando se han posado en predio propio del mismo dueño, o éste las persigue llevándolas a la vista.

Por último, los animales feroces que se escaparen del encierro en que los tengan sus dueños, podrán ser destruidos o capturados por cualquiera. Pero los dueños pueden recuperarlos si indemnizan los daños y perjuicios que hubieren ocasionado y la apropiación de los animales domésticos se rige por las disposiciones contenidas en la reglamentación de los bienes mostrencos, que son aquellos bienes muebles abandonados y los perdidos cuyos dueños se ignore.

NUESTROS DERECHOS

3. *Del dominio de las aguas*

Se considera que el dueño del predio en que exista una fuente natural o que haya perforado un pozo brotante, hecho obras de captación de aguas subterráneas o construido aljibe o presas para captar las aguas fluviales, tiene derecho de disponer de esas aguas.

Pero si éstas pasan de una finca a otra, su aprovechamiento se considerará de utilidad pública y quedará sujeto a las disposiciones especiales que sobre el particular se dicten. El dominio de esas aguas se ejercitará sin perjuicio de los derechos de aprovechamiento que legítimamente hayan podido adquirir los dueños de los predios inferiores.

Si alguno perforase pozo o hiciere obras de captación de aguas subterráneas en su propiedad, aunque por esto disminuya el agua del abierto en fundo ajeno, no está obligado a indemnizar.

A la vez, se dispone que el propietario de aguas no podrá desviar su curso de modo que cause daño a un tercero; así como que 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.



Finalmente, se dispone que el uso y aprovechamiento de las aguas de dominio público se registrará por la ley especial respectiva.

4. Limitaciones en materia de servidumbres

Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que, naturalmente, o como consecuencia de las mejoras agrícolas o industriales que se hagan, caigan de los superiores, así como la piedra o tierra que arrastren en su curso.

Cuando un predio rústico o urbano se encuentre enclavado entre otros, estarán obligados los dueños de los predios circunvecinos a permitir el desagüe del central.

NUESTROS DERECHOS

Las dimensiones y dirección del conducto de desagüe, si no se ponen de acuerdo los interesados, se fijarán por el juez, previo informe de peritos y audiencia de los interesados, observándose, en cuanto fuere posible, las reglas dadas para la servidumbre de paso.

El que quiera usar agua de que pueda disponer, tiene derecho a hacerla pasar por los fundos intermedios, con obligación de indemnizar a sus dueños, así como a los de los predios inferiores sobre los que se filtren o caigan las aguas.

El propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas sin salida a la vía pública, tiene derecho de exigir paso, para el aprovechamiento de aquella, por las heredades vecinas, sin que sus respectivos dueños puedan reclamarle otra cosa que una indemnización equivalente al perjuicio que les ocasione este gravamen.

SEGUNDA PARTE
EJERCICIO DEL DERECHO

XIII. LA DEFENSA CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD

Ya hemos señalado que el juicio de amparo está previsto por la ley que es reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política que nos rige. A la vez, es importante destacar el texto del primero de esos preceptos:

Los tribunales de la Federación resolverán toda controversia que se suscite:

- Por leyes o actos de la autoridad que violen las garantías individuales.
- Por leyes o actos de la autoridad federal que vulneren o restrinjan la soberanía de los estados.
- Por leyes o actos de las autoridades de éstos que invadan la esfera de la autoridad.

La lectura de esa disposición nos permite constatar que en sus términos se dispone la defensa del derecho de propiedad en contra de actos del Estado, ya sea de su rama ejecutiva, encargada de la administración pública; de la legislativa, que tiene la función de elaborar las leyes; o de la judicial, que ejerce la función de resolver las controversias que existan entre los particulares, así como entre particulares y el poder del Estado.

XIV. LA DEFENSA ORDINARIA DE LA PROPIEDAD

Los llamados tribunales comunes o civiles de primera instancia, son los que tienen la potestad como miembros

NUESTROS DERECHOS

del poder judicial, para resolver los problemas que se generen tanto para la defensa del derecho de propiedad en los casos en que su titular —como propietario— persiga el bien para lograr su recuperación —en contra de quien lo posea— mediante...

el ejercicio de la acción reivindicatoria, que es el medio idóneo y eficaz para defender de manera ordinaria el derecho de propiedad, pretendiendo con ello —a la vez— obtener tanto la declaración del reconocimiento del titular, así como el condenar a su detentador a la restitución.

Se trata pues de un derecho en el que se otorga la preferencia al propietario en contra de quien solamente posee el bien y pretende que por posesión ha adquirido la propiedad. De acuerdo con ello, los medios de defensa abarcan también el ejercicio de otras acciones que se puedan intentar en aquellos casos en que sea necesario determinar quién es su propietario.

De acuerdo con el señalamiento que antecede, la acción reivindicatoria está prevista en los artículos del 4o. al 8o. del Código de Procedimientos Civiles, en los siguientes términos:

Artículo 4o. La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad, y su efecto será declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado (poseedor) con sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil.

Artículo 5o. El tenedor de la cosa puede declinar la responsabilidad del juicio designando al poseedor que lo sea a título de dueño.

DERECHOS DEL PROPIETARIO

Artículo 6o. El poseedor que niegue la posesión la perderá en beneficio del demandante.

Artículo 7o. Pueden ser demandados en reivindicación, aunque no posean la cosa, el poseedor que para evitar los efectos de la acción reivindicatorio dejó de poseer y el que está obligado a restituir la cosa o su estimación, si la sentencia fuere condenatoria. El demandado que paga la estimación de la cosa puede ejercitar a su vez la reivindicación.

Artículo 8o. No pueden reivindicarse las cosas que están fuera del comercio; los géneros no determinados al entablar-se la demanda, las cosas unidas a otras por vía de accesión, según lo dispuesto por el Código Civil, ni las cosas muebles perdidas o robadas que un tercero haya adquirido de buena fe en almoneda, o sea de comerciante que en mercado público se dedica a la venta de objetos de la misma especie, sin previo reembolso de precio que se pagó. Se presume que no hay buena fe si de la pérdida o robo se dio aviso público y oportunamente.

Los dos primeros artículos antes señalados, con toda claridad señalan concretamente las circunstancias básicas que determinan el ejercicio de la acción reivindicatoria, su propósito y resultado, que podemos sintetizar en los siguientes términos:

- El que se reconozca a una persona como titular del derecho de propiedad sobre un bien.
- Que la cosa se encuentra sometida a la posesión de otra persona.
- Que quien ejercita la acción reclame que se le reconozca que como propietario tiene el dominio del bien cuya posesión pretende recuperar.
- Que se condene al detentador que la restituya con los frutos que haya producido y las accesiones que haya experimentado.

NUESTROS DERECHOS

XV. LA POSESIÓN COMO MEDIO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Reconocemos que *la posesión* se manifiesta primariamente como *un hecho*.

El vocablo *posesión* encuentra su raíz en la locución latina *possessio*, o sea, sede o lugar en que uno puede sentarse o asentarse en un cierto lugar.

Por tanto, tener posesión es tener un poder físico que se ejercita sobre una cosa, o encontrarse en posesión de un inmueble en razón de que en él se está.

Observamos que en cualquier desarrollo primario de los grupos sociales, la posesión siempre será un antecedente de la propiedad, y que ésta será un resultado de aquélla.

Por otra parte, también podemos reconocer que ordinariamente la posesión va acompañada de la propiedad. Sin embargo, debemos agregar que

es frecuente que exista la propiedad sin que se ejerza sobre ella la posesión; como también no es extraño que existan bienes de los que se tenga la posesión, sin que se haya adquirido la propiedad.

Por tanto, constantemente se gestan conflictos entre propietarios y poseedores; no debiendo soslayar que tanto la propiedad como la posesión están reconocidas en el catálogo de garantías individuales expuestas en los artículos 14 y 16 de la Constitución mexicana.

DERECHOS DEL PROPIETARIO

El artículo 790 del Código Civil reconoce que “Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él.”

A su vez, el artículo 793 ya señalado, dispone:

Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor.

A la luz de la consideración de los dos preceptos antes transcritos, debemos distinguir que

la posesión jurídica sí puede permitir a quien la ejerce convertir ese hecho en el derecho de propiedad, así como que la simple “detentación” que es solamente una tenencia que se ha adquirido, no puede generar la transformación de esa circunstancia en propiedad.

Ya que tal tenencia puede ser resultado de que la cosa se le ha encargado como depositario, o porque la ha contratado como arrendatario, o porque el titular del dominio se la ha prestado temporalmente.

Adicionalmente debemos observar que el mismo Código Civil dispone la reglamentación de un capítulo general sobre la posesión, en el que se especifica un amplio catálogo de importantes reglas, de las cuales señalaremos a continuación las siguientes:

NUESTROS DERECHOS

- Todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer.
- Es mejor la posesión que se funda en título, y cuando se trata de inmuebles, la que está inscrita.
- A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua.
- Si las posesiones fueren dudosas, se pondrá en depósito la cosa hasta que se resuelva a quién pertenece la posesión.
- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer.
- También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.
- Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.
- Entiéndese por título la causa generadora de la posesión.
- La buena fe se presume siempre; al que afirma la mala fe del poseedor le corresponde probarla.
- La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.
- El poseedor que haya adquirido la posesión por algún hecho delictuoso, está obligado a restituir todos los frutos que haya producido la cosa y los que haya dejado de producir por omisión culpable.
- Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.

DERECHOS DEL PROPIETARIO

- Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados para interrumpir la prescripción.
- Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción, o sea la adquisición de la propiedad.
- Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión.

XVI. DOBLE EFICACIA DE LA PRESCRIPCIÓN

De acuerdo con los preceptos de los que hemos dejado constancia, la posesión que se ejerce de manera pública, pacífica, continua, de buena fe y a título de dueño es aquella a la que la ley puede permitir —en razón de la función jurídica que se le reconoce a la prescripción— que dicha posesión se convierta en propiedad.

Debemos agregar que

la prescripción en nuestro sistema jurídico tiene una doble función: una, llamada positiva, que constituye un medio jurídico de adquirir bienes por el transcurso del tiempo, tal como lo señalamos en el párrafo que antecede; la otra, denominada negativa, por la misma circunstancia que permite el transcurso del tiempo para librarse del cumplimiento obligaciones.

NUESTROS DERECHOS

En ambas alternativas es la propia Ley la que señala que la prescripción opera en razón de la inacción del propietario original, que tácitamente realiza el abandono de sus derechos sobre el bien; permitiendo con ello que por el transcurso del tiempo opere la adquisición en beneficio del poseedor.

Esta situación puede presentar dos casos:

- En el primer caso, si el titular de la propiedad se desentiende de ella y permite que un tercero la posea por el término que la Ley reconoce para que opere la prescripción.
- En el segundo caso, si un acreedor se olvida o es negligente en el ejercicio de los derechos de crédito de los que es titular en contra de un tercero y permite que el tiempo extinga su derecho para hacerlo efectivo.

El artículo 1152 del Código Civil dispone:

Los bienes inmuebles se prescriben:

I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;

II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;

IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

DERECHOS DEL PROPIETARIO



Por el texto referido en la fracción tercera que antecede, podemos constatar que la prescripción reconoce también la posesión que se ejerce de mala fe, aun cuando evidentemente requiere que la misma se prolongue por el doble del tiempo en la que le otorga plena eficacia a aquella otra que se tiene de buena fe.

En cuanto a los bienes muebles, el artículo 1153 del Código Civil dispone que se prescriben en tres años, cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente.

Faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años; añadiendo sus disposiciones que cuando la mencionada posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta

NUESTROS DERECHOS

cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia; no obstante, a la vez contempla la misma Ley que

cuando la posesión es adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.

Entre las reglas que señala la legislación civil vigente, se dispone que la prescripción negativa se verificará por el sólo transcurso del tiempo fijado por la Ley y, fuera de los casos de excepción —previstos en los artículos del 1161 al 1165—, se necesita el lapso de diez años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.

XVII. ALTERNATIVAS DEL POSEEDOR PARA ADQUIRIR LOS BIENES INMUEBLES

Dentro de los fórmulas que el poseedor debe observar para que opere la conversión de su posesión en propiedad, el interesado se encuentra ante una triple alternativa; dependiendo su elección de la circunstancia consistente en la determinación de si los bienes se encuentran o no inscritos en el Registro Público de la Propiedad. En caso de que la opción sea afirmativa, entonces deberá cumplir las formalidades que a continuación señalamos.

1. *Primera hipótesis. El inmueble está inscrito*

Esta primera hipótesis está considerada en el artículo 1156 del Código Civil, que dispone:

El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

A la vez, el artículo 1157 dispone: “La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.”

Es evidente que la disposición que se transcribe exige al poseedor la tramitación formal de un juicio contradictorio ante un tribunal civil de primera instancia, que debe intentarse en contra de quien aparece formalmente como titular de la propiedad.

Esa condición se deberá acreditar con el certificado que el interesado obtenga del director del Registro Público de la Propiedad, en el que conste el nombre de quien aparezca en dichos registros como propietario.

Al ejercitar la acción, ésta se intentará además en contra del director de esa oficina, con el propósito de que inscriba preventivamente la demanda y, en su oportunidad, si la sentencia le es favorable, cancele la inscripción del propie-

NUESTROS DERECHOS

tario original y proceda a inscribir la nueva que resulte del juicio.

Podemos especificar que se reconoce como “sentencia ejecutoria” a aquella decisión judicial que es final, en cuanto a que ya ha pasado por todas las secuelas del procedimiento y en forma definitiva ha adquirido autoridad de cosa juzgada y verdad legal.

2. Segunda hipótesis. El inmueble no está inscrito

Esta segunda hipótesis exige la tramitación de una *información de dominio ante la autoridad judicial*, denominada tradicionalmente *“información ad perpetuam”*, que está considerada en los artículos 3046 y 3047 del Código Civil en los siguientes términos:

Artículo 3046. La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan... El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, en los términos de las disposiciones siguientes:

- 1.- La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:
 - a) Mediante información de dominio, y
 - b) Mediante información posesoria...

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece en sus artículos 927 al 931, las fórmulas a las que debe ajustarse la tramitación de la información de dominio, que se requiere para inscribir en el Registro Público de la Propiedad el título del dominio sobre el inmueble que se ha adquirido por prescripción, cuando —se repite— no esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad y, como ya se anticipó, su enunciado conserva la denominación tradicional *“De las informaciones ad perpetuam”*. Veamos sus requerimientos:

Artículo 927. La *información ad perpetuam* podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate:

- I. De justificar algún hecho o acreditar un derecho;
- II. Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble...

3. *Tercera hipótesis. El inmueble no está inscrito y se tramita una información posesoria para obtener su inmatriculación*

El Código Civil contempla esta tercera hipótesis en los siguientes principios:

Artículo 3046. ...

II.- La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

...

e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir en los términos del artículo 3053 de este Código.

Además, se dispone que el interesado debe acreditar directamente al Registro Público de la Propiedad, que ha

NUESTROS DERECHOS

operado la prescripción a su favor, para lo cual debe seguir el siguiente procedimiento:

I. La solicitud debe expresar:

- Su nombre completo y domicilio.
- La ubicación precisa del bien, su superficie, colindancias y medidas.
- La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma.
- Que la posesión que invoca es de buena fe.
- El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el peticionario en su caso, y los del causante de aquélla si fuere conocido.
- El nombre y domicilio de los colindantes.

II. A la solicitud a que se refiere la fracción anterior, el interesado deberá acompañar:

- El documento con el que se acredita el origen de la posesión, si tal documento existe.
- Un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique en forma indubitable el inmueble.
- Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si existieren.

III. Recibida la solicitud, el director de Registro Público de la Propiedad la hará del conocimiento, por correo certificado y con acuse de recibo, de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido, así como de los colindantes, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a sus derechos convenga. El director del Registro Público de la Propiedad, además, mandará pu-

- blicar edictos para notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicadas.
- IV. Si existiere oposición de las personas mencionadas en la fracción anterior, el director del Registro Público de la Propiedad dará por terminado el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por el juez competente.
- V. Si no existiere oposición, el director del Registro Público señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de propietario y por el tiempo exigido por este Código para prescribir, por medios que le produzca convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita. El director del Registro Público de la Propiedad podrá ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho.
- VI. La resolución administrativa del director del Registro Público de la Propiedad será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia a que se refiere la fracción anterior, concediendo o denegando la inmatriculación y declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme a este Código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción; dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya.

4. Disposiciones comunes de orden registral

Las disposiciones comunes están establecidas por los artículos 3055 al 3058 del Código Civil y en ellas culminan las diversas hipótesis que pueden darse para la inscripción en

NUESTROS DERECHOS

el Registro Público de la Propiedad de la posesión de un inmueble, y la de su transformación por prescripción positiva en propiedad.

Veamos los textos correspondientes:

Artículo 3055. Quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, una vez que hayan transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, podrá ocurrir ante el director del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva...

Artículo 3056. Una vez ordenada judicial o administrativamente la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble y cubierto el pago de los derechos respectivos, se hará la inscripción en el folio correspondiente.

Artículo 3057. La inmatriculación realizada mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el director del Registro Público de la Propiedad.

Artículo 3058. No se inscribirán las informaciones judiciales o administrativas de posesión, ni las de dominio cuando se violen los programas de desarrollo urbano o las declaratorias de usos, destinos o reservas de predios, expedidos por la autoridad competente, o no se hayan satisfecho las disposiciones legales aplicables en materia de división y ocupación de predios, a menos que se trate de programas de regularización de la tenencia de la tierra aprobados por la autoridad.

XVIII. EL RÉGIMEN DE LA COPROPIEDAD EN CONDOMINIO

El mismo Código Civil reconoce en su artículo 938 que existe copropiedad, cuando una cosa o un derecho, pertenecen pro-indiviso a varias personas;

constituyendo ese régimen una fórmula comunitaria, que aparentemente va a modificar el carácter de exclusividad que habíamos señalado como específicos del derecho de propiedad, ya que tal como se advierte en su simple enunciado, en la copropiedad se da la concurrencia de dos o más personas en la titularidad del dominio sobre un bien.

Con ello, se introduce un factor o modalidad de excepción que es modificatoria de la cualidad distintiva que impone la repetida exclusividad, ya que en alguna forma constituye una limitación a su ejercicio, puesto que dos o más personas tienen conjunta y simultáneamente el mismo derecho sobre un bien, que ejercen en forma común y del cual resulta la fórmula de la indivisión.

Es evidente que la copropiedad es un régimen jurídico al que se somete el derecho de propiedad sobre una cosa, perteneciente a varias personas, a quienes corresponde de ella solamente una parte alícuota, ideal o abstracta; debiendo entender por la característica de "alícuota" a una parte proporcional en la que puede dividirse con exactitud un todo.

NUESTROS DERECHOS



Ahora bien, no obstante el señalamiento de la fórmula indivisa que es propia de la copropiedad, debe destacarse que *nadie está obligado a permanecer indiviso*, ya que precisamente los artículos 939 y 940 del mismo Código Civil consagran la facultad para que un copropietario pueda reclamar la división del bien que está sujeto al régimen de comunidad, de manera que su permanencia como titular de lo indiviso no pueda mantenerse en contra de su voluntad.

Artículo 939. Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que, por determinación de la Ley, el dominio es indivisible.

Artículo 940. Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en

que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.

XIX. TRADICIÓN DOCTRINAL

Tanto la fuente histórica como la elaboración doctrinal, han generado fórmulas jurídicas que existieron en los principios romanos y que continúan vigentes en nuestra legislación, de las cuales señalamos la siguiente síntesis:

- Cada copropietario goza, en aquello que concierne a su parte alícuota ideal, derechos inherentes a la propiedad, que son compatibles con la naturaleza puramente intelectual de esta cuota, misma que puede ejercitarla sin el consentimiento de sus cotitulares.
- Las partes ideales de los copropietarios no constituyen cuerpos ciertos, y ninguno de ellos puede, sin el consentimiento de sus condóminos, ejercitar actos materiales o jurídicos que entrañen el ejercicio actual e inmediato del derecho de propiedad, ni sobre la totalidad de la cosa común, como tampoco sobre la menor parte físicamente determinada de esa cosa.
- Todo copropietario está autorizado a gozar de la cosa común, conforme a su destino, sin impedir a sus condóminos el uso según su derecho.
- Todo titular puede constreñir a sus condóminos a contribuir, proporcionalmente a su interés, a los gastos de mantenimiento y de conservación del bien común.
- Cada copropietario está autorizado a demandar, en todo tiempo, la división de la cosa común, y por otra parte, no se encontrará sometido ---en razón de su

NUESTROS DERECHOS

naturaleza y de su destino—, a una situación forzada de indivisión.

El lector puede anticipar que

al referirnos al régimen de la copropiedad, estamos a la vez haciendo referencia a una identidad entre varios conceptos, como condominio, copropiedad, comunidad, indivisión, propiedad común, incluyendo en ello un sentido de propiedad colectiva, que entraña un dominio plural sobre una misma cosa.

Sin embargo, se ha mantenido vigente el principio que reconoce a todo condueño la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde en el bien común, así como la de sus frutos y utilidades, de manera que tiene plena capacidad para enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de un derecho personal. En cuanto a su facultad para la enajenación o hipoteca —con relación a los condueños— estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad.

En esos casos los condueños gozan del llamado derecho “del tanto”, también reconocido como “de tanteo”, que no es otra cosa que “de preferencia” para su adquisición.

Ahora bien, esos aspectos generales de los que dejamos constancia en las líneas que anteceden, anticiparon

los principios que aparecen contenidos en el artículo 951 del mismo Código Civil, basados en la hipótesis de la existencia de diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, que estuvieren construidos en forma vertical, horizontal o mixta, y que fueren susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, y pertenecieran a distintos propietarios.

En esas condiciones, se reconocía que cada uno de ellos tenía un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Es por esto que se reiteraba a cada propietario el poder enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos y que en la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entendieran comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

En ese mismo texto se reconoce que el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo serían enajenables, gravables o embargables por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable y que la copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

NUESTROS DERECHOS

Disponiéndose —a la vez— que los derechos y obligaciones de sus propietarios se registrarían por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad y por las de compraventa correspondientes.

Lo anterior atendiendo al reglamento del condominio de que se trate y por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por las disposiciones del mismo código y por las demás leyes que fueren aplicables.

Del precepto que se indica en el párrafo que antecede, surgió la entonces anticipada Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que se publicó en el *Diario Oficial de la Federación* del 28 de diciembre de 1972, y cuya última reforma se realizó por decreto publicado en 23 de junio de 1993; apoyándose con ella,

las bases que han permitido el desarrollo reglamentario del régimen jurídico de la propiedad en condominio, que ha tenido un incremento notable en nuestro país, con grandes manifestaciones económicas y financieras

Reiterándose que cada distinto propietario goza de un derecho *singular y exclusivo de propiedad* sobre su departamento, vivienda, casa o local y, *además, un derecho de copropiedad* sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

DERECHOS DEL PROPIETARIO

La misma Ley que reglamenta el régimen de propiedad en condominio a la que nos referimos anteriormente, contiene disposiciones repartidas en 51 artículos, distribuidos en ocho capítulos que respectivamente se ocupan de señalar:

- Las reglas generales del régimen de la propiedad en condominio.
- Los bienes de propiedad exclusiva y de aquellos otros bienes que forman parte de la propiedad común; de las asambleas y del administrador; de los reglamentos del condominio.
- Los gastos, obligaciones fiscales y de las controversias que se presenten.
- Los gravámenes.
- Las hipótesis de destrucción, ruina y reconstrucción del condominio.
- El régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal.

En cada uno de los capítulos antes indicados, se establecen las fórmulas concretas aplicables a la reglamentación de cada una de sus materias;

incluyéndose entre las primeras que para constituir el régimen de la propiedad en condominio, el propietario original deberá declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar —entre otras circunstancias— la constancia de haber obtenido la declaratoria del ahora gobierno del Distrito Federal, en el sentido de ser realizable el proyecto general.

NUESTROS DERECHOS

Lo anterior dentro de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, planificación urbana y prestación de servicios públicos; debiendo obtenerse oportunamente las licencias de construcción; su descripción general y la especificación de la calidad de los materiales y del diseño de cada departamento de manera que pueda identificarse; su valor nominal; el destino general del condominio y el especial de cada departamento; los bienes de propiedad común y su destino, con las especificaciones correspondientes.

La escritura constitutiva del régimen deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. De igual manera,

se consagra la posibilidad de extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, para el cual se requerirá el acuerdo de asamblea, tomado por un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y más de la mitad del número total de condóminos.

Debiendo observarse en ello, las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables,

puesto que se declara de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio, así como la declaratoria de regeneración urbana en el Distrito Federal, que para que surta efectos legales deberá publicarse en el *Diario Oficial de la Federación*.

DERECHOS DEL PROPIETARIO

Además de que se le dé publicidad en periódicos de mayor circulación, y será causa de terminación de los contratos de arrendamiento existentes, que de no admitirse por los interesados, sólo podrá ser declarada por la autoridad judicial.

Las indemnizaciones en favor de propietarios o inquilinos que de dicha declaratoria procedan, así como los demás derechos y obligaciones de unos y otros, serán regulados con intervención y aprobación de las autoridades competentes del Distrito Federal, entre los interesados, las instituciones oficiales encargadas de los proyectos de regeneración y los empresarios autorizados a llevarlos a término.

Los propietarios de predios ubicados en zonas de regeneración urbana, estarán exentos de los derechos de construcción y de cooperación, cuando construyan condominios en dichos predios y, quienes tengan el carácter de inquilinos en los departamentos, casas o locales que existan en predios comprendidos dentro de una zona de regeneración urbana, tendrán derecho de preferencia para convertirse en condóminos o para mantener su carácter de arrendatarios.

Esto último con sujeción a nuevos contratos de arrendamiento en los condominios que se construyan en la zona; concediéndose en esos casos exención de impuestos sobre traslación de dominio.

En cuanto a la determinación de los bienes de propiedad exclusiva y de aquellos de propiedad común,

NUESTROS DERECHOS

la misma Ley entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, está en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales ya mencionados.

Para los efectos de esa misma Ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

Como tal, tendrá derecho exclusivo a su localidad y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes, el cual será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, en los términos que para ello se fijen en la escritura constitutiva.

En los términos de la Ley que comentamos, se reconocen como objetos de propiedad común: el terreno sobre el cual se encuentran edificadas las instalaciones, los sótanos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social, espacios que hayan señalado las licencias de construcción como suficientes para estacionamientos de vehículos, siempre que dichas áreas sean de uso general.

Igualmente, los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes; incluyendo las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como

DERECHOS DEL PROPIETARIO

fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, de ornato y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local; los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general, y cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelvan, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el reglamento del condominio o en la escritura constitutiva. Serán —a la vez— de propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, viviendas, casas o locales, y aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone la Ley citada, así como la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y las demás disposiciones legales que fueren aplicables.

Las reglas en materia de asambleas de los titulares de la propiedad sujeta al régimen del condominio, reconocen que dicha reunión es su órgano supremo. Ellas podrán ser generales o de grupos determinados.

Las asambleas se celebrarán por lo menos una por año y deben ser convocadas como se dispone en la Ley y en el reglamento del condominio.

NUESTROS DERECHOS

El número de votos de cada condómino será igual al porcentaje del valor que su localidad represente en el total del condominio y que figure en el título de propiedad correspondiente.

Quando se trate de reuniones para la elección o remoción del administrador, integrantes de mesa directiva o del comité de vigilancia, cada unidad departamental computará por un solo voto; debiendo tomarse la votación de manera personal, nominal y directa, aun cuando el reglamento del condominio puede facultar la representación y determinar otras formas y procedimientos.



En cuanto a las resoluciones de la asamblea, ellas se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la Ley y el reglamento del condomino prescriban una mayoría especial. Las determinaciones adoptadas por las asambleas obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

Los condominios serán administrados por la persona que designe la asamblea y entre otras funciones que tendrán a su cargo será la de cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes; promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad.

En cuanto a los gastos, obligaciones fiscales y controversias, se dispone que la contribución de los condóminos a la constitución de fondos de administración, mantenimiento y reserva, deberán establecerse mediante cuotas a cargo de los condóminos, para constituir un fondo destinado a los gastos que en esas materias se requiera sufragar.

En el reglamento del condominio se especificarán los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común; las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio, etcétera.

La materia de gastos, obligaciones fiscales y controversias, anticipa que cuando determinadas áreas o locales del condominio que sean objeto de propiedad común se arrienden, o se destinen al comercio, un porcentaje de los frutos o utilidades obtenidos se aplicarán a los fondos que

NUESTROS DERECHOS

dichas materias requieran y, cuando en un condominio existan diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos serán solamente a cargo del grupo de condóminos beneficiados. Esa regla opera también para el caso de escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones.

Se dispone que los gravámenes son divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un condominio, y cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad.

Si sobreviene destrucción, ruina y reconstrucción del condominio, la Ley reglamentaria dispone que si la destrucción es total o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor según el peritaje que se practique, una mayoría especial de condóminos que represente por lo menos el 51% del valor total del condominio, podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden o, en su caso, la venta.

Si la destrucción no alcanza tal gravedad, los acuerdos que se tomen, requerirán una mayoría especial de condóminos que represente por lo menos el 75% del valor total del condominio.

En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría especial de condóminos que represente por lo menos el 51% del valor total del condominio, podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la recons-

trucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta, en los términos que señala la Ley.

Por último, se establece el régimen de propiedad en condomino de carácter vecinal, al que se atribuye un régimen excepcional y que podrá constituirse en inmuebles que enajene para ese fin el gobierno del Distrito Federal, o dependencias o entidades de la administración pública federal dedicadas al fomento de la vivienda.

Asimismo, en inmuebles para cuya adquisición participen con financiamiento las entidades del sector de dichas autoridades; en inmuebles que sean adquiridos por sus ocupantes o inquilinos, con la intervención de las autoridades mencionadas; en inmuebles y predios incluidos en los programas habitacionales del gobierno del Distrito Federal, y en inmuebles dedicados a vivienda que cambien por voluntad de los propietarios —con la conformidad de los inquilinos— al régimen de carácter vecinal, que sólo podrán constituirse en viviendas de interés social.

BIBLIOGRAFÍA

BURGOA, Ignacio, *Las garantías individuales*, 27a. ed., México, Porrúa, 1995.

MADRID HURTADO, Miguel de la, *Estudios de derecho constitucional*, México, Porrúa, 1980.

MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, México, Porrúa, 1990.

Derechos del propietario, editado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, se terminó de imprimir el 14 de julio de 2000 en los talleres de J. L. Servicios Gráficos, S. A. de C. V. En la edición se empleó papel cultural 57 x 87 de 37 kg. para las páginas interiores y cartulina couché de 162 kg. para los forros. Consta de 2000 ejemplares.