

# LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN MÉXICO: SU ESENCIA Y EXTENSIÓN

MIGUEL ÁNGEL ESPÍNDOLA BUSTILLOS\*

SUMARIO: Introducción. I. Esencia: 1. Una obligación vista desde el lado del sujeto activo. 2. Derechos reales y derechos personales. 3. Sujeto pasivo múltiple, indeterminado y universal con una obligación en sentido estricto de no hacer en los derechos reales. 4. Incumplimiento de la obligación del sujeto pasivo genera una responsabilidad. 5. Derechos reales: ¿números *clausus* o números *apertus*? 6. Abuso de derecho en materia de derechos reales. II. Conceptos afines a la propiedad inmobiliaria: 1. Pertenencia. 2. Cosa. 3. Bien. 4. Espacio. 5. Dominio. 6. Territorio. III. Conceptos de bien inmueble, terreno y predio. IV. Clasificación de los bienes aplicable a inmuebles: 1. Bienes muebles e inmuebles. 2. Distinción entre predio rústico y predio urbano y el régimen especial del Derecho Agrario. 3. Del dominio público y del dominio privado y régimen jurídico aplicable. 4. Divisibles e indivisibles. 5. Presentes y futuros. 6. Bienes de dueño cierto y conocido y bienes vacantes. V. La propiedad en México: 1. La propiedad y el artículo 27 de la Constitución. 2. ¿Existe la propiedad fiduciaria? 3. Posesión. VI. Desmembramientos de la propiedad: 1. Usufructo. 2. Derecho real de Uso 3. Derecho real de Habitación. 4. Nuda Propiedad. VII. Copropiedad. VIII. Extensión y límites. 1. Accesión. 2. Suelo. a) Subdivisión, fusión, fraccionamiento y relotificación de predios. b) Unidades de medida obligatoria en México que se deberán utilizar en la superficie, medidas y linderos de cualquier inmueble. c) Restricciones o limitaciones del derecho de propiedad sobre los inmuebles hacia los lados. d) Utilización de los inmuebles. e) Ley de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Históricas y Artísticas. f) Derecho de edificación, plantación o siembra. g) ¿Derecho de superficie? h) Servidumbres. i) Terrenos forestales. 3. Subsuelo. a) Ley Minera. b) Ley Reglamentaria del Artículo 27 Constitucional en materia de petróleo. 4. Espacio aéreo, espectro radioeléctrico y espacio ultraterrestre. 5. Propiedad de aguas. 6. El servicio público de cementerios y el derecho de usar de las fosas, gavetas, criptas y nichos. X. Conclusiones. Fuentes de información.

## INTRODUCCIÓN

En este trabajo nos hemos propuesto además de brindar más información sobre el tema que aborda, motivar y formar un criterio al respecto, inculcando valores y compartiendo una visión filosófica de la propiedad inmobiliaria en los Esta-

---

\* Notario Público 120 del DF.

dos Unidos Mexicanos (en lo sucesivo “México”). Decimos “filosófica” en el sentido de que cuando se estudia y comprende algo, se busca una visión exhaustiva de la realidad, caso contrario de lo que realiza un científico que sólo se limita al estudio de un sector de la realidad. Un ejemplo que ilustra lo anterior se presenta al analizar “qué es el bosque”, pues no sólo se estudia a la vegetación y la fauna, sino todo el conjunto que lo conforma, comprendiendo además de la flora y la fauna, los ríos, el suelo, subsuelo, el medio ambiente, el espacio aéreo, la atmósfera, etcétera; todo entendido en su conjunto.

En este trabajo se pretende dar una visión lo más amplia posible de lo que es la propiedad inmobiliaria en México, su esencia, extensión y límites, tratando de responder los siguientes cuestionamientos:

Uno. ¿Qué es la propiedad inmobiliaria en México y, consecuentemente, cuál es su esencia?

Dos. ¿El propietario de un inmueble qué tanto lo es?, es decir, cuál es la extensión y límites de su derecho, tanto de hecho como de derecho, hasta dónde comprende su propiedad: hacia abajo, su superficie, a los lados y hacia arriba (entiéndase en materia inmobiliaria el subsuelo, el suelo, los linderos y colindancias, así como el espacio aéreo).

En este estudio igualmente se trata de analizar el tema, no sólo desde la perspectiva del Derecho Civil, sino también desde otros ángulos del Derecho, como son, entre otros, el Constitucional, Administrativo, Minero, Agrario, Forestal, Internacional Público y Privado, analizando la legislación federal aplicable y por excepción la local, pues sólo nos referiremos a la aplicable en el Distrito Federal. Así mismo, tratamos de exponer los temas de manera que su lectura aunque presente términos técnicos jurídicos, sea accesible a todo tipo de estudiosos de esta materia. En el desarrollo de la exposición se contestan las dos cuestiones antes planteadas, desarrollando varios temas relacionados, pero sólo enfocados a la materia que nos ocupa. Finalizaremos con unas sencillas conclusiones y una relación de las fuentes de información, no habiendo incluido la normatividad aplicable, porque los artículos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (en lo sucesivo “la Constitución”), los tratados internacionales, las leyes, reglamentos y demás normas, se citan en el texto del documento, o bien, a pie de página.

## I. ESENCIA

Referimos al derecho en el sentido de una facultad derivada de una norma, implica necesariamente que es correlativo a una obligación,<sup>1</sup> es decir, cuando una

---

<sup>1</sup> Entiéndase “correlativo” como aquel concepto que implica que necesariamente exista otro,

persona tiene una facultad para exigir o reclamar algo, necesariamente existe otra que está obligada a realizar una prestación y/o una abstención. Recuérdese que sólo las relaciones jurídicas se dan entre personas o “dicho de otra manera” entre sujetos de Derecho (ya sea personas físicas o morales), concluyéndose que no puede haber relaciones entre personas y cosas, o entre personas y animales, ya que estos últimos pertenecen a la especie de los bienes muebles. Una consecuencia de lo anterior es que cuando se refiere al derecho de propiedad no se habla de una relación entre el propietario y el bien, sino de una facultad oponible a unas personas obligadas, que como se explicará a continuación es a un sujeto, múltiple, indeterminado y universal, es decir, impuesto a todas las personas.

El Maestro Miguel Ángel Hernández Romo<sup>2</sup> indica que:

...El derecho subjetivo se caracteriza por la vinculación entre acreedor y deudor con la pre-eminencia de aquél sobre éste. La obligación se caracteriza por la vinculación entre deudor y acreedor con la sujeción de aquél a éste. Entonces, ambos conceptos tienen como elementos objetivos comunes: la relación y el objeto; y dos elementos subjetivos permanentes: acreedor y deudor; sin embargo tienen un elemento diferencial, a saber, la pre-eminencia del acreedor sobre el deudor y la sujeción del deudor para con el acreedor...

La característica principal del derecho de propiedad es la facultad de disposición que se tiene sobre el bien, siendo ésta la más amplia de entre las otorgadas por la ley a las personas, estando circunscrito únicamente por las limitaciones y modalidades que la misma ley le establezca. Así pues el propietario de un bien, además de poder utilizarlo, tiene “el derecho al goce” (que se encuentra circunscrito a poder obtener los frutos y productos del bien materia del derecho, véase artículos 830 y 887 del Código Civil para el Distrito Federal, que en lo sucesivo denominaremos CCDF) y el derecho de disposición.

En cuanto a la disposición del inmueble, Felipe De la Mata Pizaña y Roberto Garzón Jiménez nos señalan que debe distinguirse entre la jurídica y la material, explicándolo de la siguiente manera:

... a) La disposición jurídica implica que, por regla general, sólo el dueño del bien o sus autorizados se encuentran legitimados para enajenarlo o celebrar actos jurídicos que impliquen la disminución o afectación de sus facultades (véase artículos 830, 2269, 2401, 2906 y 1858 del CCDF). b) La disposición material implica que el dueño

---

de manera que no puede existir el uno sin el otro, ni el otro sin el uno. Ejemplo de lo anterior es que son correlativos los términos padre e hijo, vendedor y comprador, acreedor y deudor, y en el tema que nos ocupa, derecho y obligación.

<sup>2</sup> HERNÁNDEZ ROMO, Miguel Ángel, “Reflexiones en Torno a la Noción de Obligación”, *Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana*, julio de 1973, núm. 5, México, DF, p. 291.

puede realizar cualquier acto en relación con el bien, inclusive agotar físicamente el objeto correspondiente, pero con las limitaciones y modalidades correspondientes (véase artículo 830 del CCDF)...<sup>3</sup>

## 1. UNA OBLIGACIÓN VISTA DESDE EL LADO DEL SUJETO ACTIVO

Es preciso recordar en este estudio que nuestro sistema jurídico mexicano tiene un origen románico-germánico, por lo cual varias de las características esenciales de las principales figuras en nuestro Derecho, entre ellas la propiedad, se derivan de esos antecedentes. Así, cabe recordar que en Roma el concepto de obligación tiene su etimología en el latín *obligatio*, que significa acción de atar y por eso, cuando se refiere a que una persona está obligada, se entiende que está atada, constreñida o sujeta a realizar una prestación o una abstención, ya sea de carácter económico o no, que en caso de incumplimiento el derechohabiente, el acreedor o facultado puede exigir del deudor, sujeto pasivo o también llamado obligado. Así pues, tanto en el lenguaje común como en el jurídico, todos los diccionarios unánimemente coinciden en que derecho significa “aptitud, poder, o facultad para hacer o exigir algo”, lo cual significa que dicha facultad o poder es impuesta a otra u otras personas.

Obligación, en su significado amplio, la entendemos como aquella relación jurídica en virtud de la cual una persona llamada deudor, sujeto pasivo u obligado, queda constreñido a realizar una prestación o una abstención, que el derechohabiente le puede exigir aun en contra de la voluntad del deudor. Toda la obligación entendida en su acepción amplia, se refiere a esa relación tutelada por el Derecho que siempre tendrá tres elementos: sujetos, objeto (que puede ser una prestación o una abstención) y el vínculo jurídico. Desde la perspectiva del concepto de obligación en su significado amplio, el derecho (al que se le llama subjetivo), se refiere a la obligación vista desde el derechohabiente, acreedor, sujeto activo o también facultado, que puede exigir de otra u otras personas una prestación o abstención. Como se puede apreciar hay derechos subjetivos que no son de carácter económico y otros que sí lo son; estos últimos pueden ser: a) derechos personales (también llamados de crédito) y b) derechos reales, en donde se ubica el de propiedad, también calificado como el derecho real por excelencia. Un derecho subjetivo no económico o también llamado patrimonial, sería por ejemplo el derecho al nombre, a la libertad o a la vida.

---

<sup>3</sup> *Bienes y Derechos Reales*, Porrúa, 2° ed., México, DF, 2007.

## 2. DERECHOS REALES Y DERECHOS PERSONALES

Así pues, los derechos subjetivos económicos que son el derecho personal y el derecho real, se pueden definir de la siguiente forma:

Derecho personal es la facultad que tiene una persona llamada acreedor de exigir a otra determinada, llamada deudor u obligado, una prestación o una abstención.

Derecho real es una facultad que tiene una persona frente a las demás, que consiste en un poder directo e inmediato sobre una cosa para aprovecharla total o parcialmente, correlativa a una obligación de un sujeto múltiple, indeterminado y universal, sujeto para respetar ese derecho.

Se dice que es directo, porque materialmente se puede apoderar el propietario, sin que necesite de la ayuda o acción de otra u otras personas e inmediato se refiere a que en el tiempo no requiere emplear otras instancias como las demandas o recursos de alguna especie. Ejemplo de lo anterior, podría ser el robo del coche a una persona que tiene la propiedad, pues si lo encuentra en la calle sólo requiere tomar posesión de él y llevárselo, sin mayor problema. En cambio, si una persona es arrendatario de un coche y el arrendador no le permite el uso por cualquier causa, entonces el arrendatario deberá demandar al arrendador el cumplimiento de la obligación, lo que le llevará tiempo, no pudiendo llevarse el automóvil si lo encuentra en la vía pública. El arrendamiento genera derechos personales de uso y no un derecho real.

## 3. SUJETO PASIVO MÚLTIPLE INDETERMINADO Y UNIVERSAL CON UNA OBLIGACIÓN EN SENTIDO ESTRICTO DE NO HACER EN LOS DERECHOS REALES

De lo expuesto anteriormente, se entiende que en el derecho de propiedad se deriva una obligación general de respeto de todo el mundo (siendo el objeto del deber jurídico<sup>4</sup> una abstención, de no interferir en el uso, goce y disposición del bien), que tiene efectos *erga omnes* como se establecía en el Derecho Romano, es decir, frente a todas las personas.

Dicho en otras palabras, todas las personas tienen la obligación de respetar el derecho de propiedad de todas las demás (ya sean físicas o morales), de abstenerse de entorpecer ese derecho o interferir en la utilización, goce y disposición del mismo derecho, ya que si alguien incumple su obligación se genera otra a su cargo, la cual recibe el nombre de responsabilidad y que es objeto de estudio en el siguiente apartado.

---

<sup>4</sup> Se entiende por “deber jurídico” a la necesidad que tiene una persona de adecuar su conducta a lo que dispone una norma jurídica.

Es preciso indicar que para la enajenación, transmisión, y gravamen de los inmuebles y de los derechos reales sobre los mismos, la ley obliga a que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, para que pueda producir efectos frente a terceros (es decir frente al sujeto pasivo múltiple, indeterminado y universal), y en algunos casos, para que se produzcan dichos efectos, también en un registro diferente. Al respecto es relevante comentar que en materia federal como local, existe una gran variedad de registros, siendo algunos públicos y otros no. Se recomienda consultar la obra del maestro Jorge Ríos Hellig, *La Práctica del Derecho Notarial*, en la parte relativa al Notario y la Práctica Registral, en donde entre otros estudios se hace una relación de los principales registros en materia Federal y del Distrito Federal.<sup>5</sup>

#### 4. EL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DEL SUJETO PASIVO GENERA UNA RESPONSABILIDAD

Como se desprende de nuestro ordenamiento jurídico mexicano, todas las personas tienen el deber jurídico de respetar el derecho de propiedad y, en caso de que alguien no lo haga, entonces se genera como ya se indicó otra obligación llamada responsabilidad.

Responsabilidad se puede definir como la obligación que tiene una persona de soportar la reacción del ordenamiento jurídico cuando se incumple otra obligación. Por eso también se le califica a la responsabilidad como una obligación de segundo grado, porque para que exista forzosamente se tuvo que incumplir otra obligación antes.<sup>6</sup>

Así pues, para ilustrar lo anterior, se pueden dar los siguientes dos ejemplos: Uno. En la responsabilidad penal, si uno no cumple con lo dispuesto en las normas penales, se crea una obligación consistente en soportar la reacción del ordenamiento jurídico, como son, entre otras, privación de la libertad, multa, prohibición de ir a lugar determinado, confinamiento, trabajo a favor de la comunidad, etcétera. Dos. En la responsabilidad penal, al no pagar un impuesto por ejemplo, además de que la Autoridad Fiscal le cobre al contribuyente el crédito fiscal, le impone la actualización del monto, así como los recargos que son una especie de indemnización fiscal, las multas e inclusive en ciertas conductas, puede ser constitutivo de un delito de los llamados penal-fiscal, como el de la defraudación fiscal.

En nuestro trabajo es de especial importancia analizar el concepto de la “responsabilidad civil”, entendida como la obligación que tiene una persona de in-

---

<sup>5</sup> RÍOS HELLIG, Jorge, *La Práctica del Derecho Notarial*, Ed. McGraw-Hill Interamericana, 7ª ed., México, DF, 2007, pp. 407 y 408.

<sup>6</sup> *Diccionario Jurídico Mexicano*, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM-Porrúa, 1ª ed., México, 1984, p. 2821.

demnizar a otra por los daños y perjuicios que le haya ocasionado el incumplimiento de cualquier otra norma (aquí entra todo tipo de norma, tales como la mercantil, administrativa, penal, financiera, laboral, agraria o bien cualquiera del CCDF). Entiéndase como indemnizar aquella conducta jurídica que debe observar una persona, consistente en reestablecer las cosas al estado en el que se encontraban, antes de la realización de un daño o un perjuicio. Daño lo define el CCDF como el detrimento patrimonial que sufre una persona por el incumplimiento de una obligación, y perjuicio como la privación de una ganancia lícita por el incumplimiento de una obligación (véase los artículos 2108 y 2109 del CCDF).

Es relevante indicar que no existe una norma que establezca específicamente que todas las personas estamos obligadas a respetar el derecho de propiedad, sino que de una interpretación total y sistemática del ordenamiento jurídico, se entiende que todos tenemos tal obligación, como se desprende de las siguientes consideraciones: si alguien no respeta el derecho de propiedad, ya sea en su utilización, goce o disposición y genera un daño y/o un perjuicio, entonces se genera una responsabilidad civil y tendrá la obligación de indemnizar. Así pues, si se daña la propiedad y se realiza una conducta delictiva como las de robo, abuso de confianza, fraude, despojo, etcétera, se constituye una responsabilidad penal, que puede consistir en alguna de las penas previstas en el Código Penal para el Distrito Federal, como pueden ser entre otras, privación de la libertad, multa, pérdida de derechos o trabajos a favor de la comunidad. Además, no respetar el derecho de propiedad puede generar otro tipo de responsabilidad, como en el caso de la responsabilidad administrativa, ya que si la persona que incumplió la norma es un servidor público, puede ser sancionado, con separación del cargo, multa y/o inhabilitación para ejercer algún otro empleo, cargo o comisión públicos.

## 5. DERECHOS REALES

### ¿NÚMEROS *CLAUSUS* O NÚMEROS *APERTUS*?

La teoría de los números “*clausus*” y “*apertus*” se refiere por un lado, a la posibilidad de insertar por la propia autonomía de la voluntad de las personas derechos reales que no estén expresamente regulados por el ordenamiento jurídico; por el otro, a la imposibilidad de crear un derecho real, siendo entonces los establecidos por el ordenamiento los que pueden ser puestos en práctica por las personas. La teoría a la que nos referimos encuentra su origen en esta pregunta: ¿Pueden ser puestos en práctica otros derechos reales además de los previstos por el ordenamiento jurídico cuando la voluntad de las personas así lo disponga? Las dos ideas que subyacen en esta pregunta o las dos posibles respuestas que a ella se le puede dar, dan lugar a dos posiciones contrapuestas: si los derechos reales son números “*clausus*” o “*apertus*”.



Números *clausus* implica una lista cerrada de derechos reales que se establecen en la ley, por lo que no existen más derechos reales que los que especifican las leyes. Números *apertus* sostiene que en las leyes existen una serie de derechos reales pero que en virtud de la autonomía de la voluntad de las personas, cabe la posibilidad de crear nuevos derechos reales, tantos como sea necesario para cumplir sus intereses y producir las consecuencias de derecho deseadas. La mayor parte de la doctrina opina que los derechos reales son números *clausus* y que los derechos reales existentes en la ley son los únicos posibles pues en función de la seguridad jurídica no cabe la posibilidad de la creación de derechos reales por los particulares.

El CCDF es omiso en lo referente a la posibilidad de crear nuevos derechos reales; sin embargo, a través de un análisis sistemático del ordenamiento deducimos que no es posible, ya que las personas no se encuentran posibilitadas para crear una figura mediante la cual logren obligar a todo el mundo. (Principio de relatividad de los actos jurídicos).<sup>7</sup>

La mayoría de los estudiosos del Derecho coinciden en que los derechos reales en nuestro sistema son números *clausus*, ya que la seguridad jurídica que brindan los sistemas cerrados, de ninguna manera se puede comparar con la que proporciona un sistema abierto. Por otra parte, lo que sí reconoce nuestro Derecho es la posibilidad de que las personas configuren derechos personales que ya existen a la medida de sus intereses. El principio de autonomía de la voluntad opera en todos aquellos casos en que existe una posibilidad tanto física como jurídica, compartiendo la opinión de que sería un imposible imponerle una obligación general al sujeto múltiple, indeterminado y universal que constituye el sujeto pasivo de los derechos reales.

Siguiendo el principio de *lex rei sitae* que rige en materia inmobiliaria en México la regulación inmobiliaria es de carácter local, por lo que basándonos en la normatividad aplicable en el Distrito Federal podemos decir que *los derechos reales que existen en esta entidad de la República* son los siguientes: 1. La propiedad. 2. El usufructo. 3. El uso (en su acepción de derecho real y no como término común). 4. La habitación. 5. La hipoteca. 6. La servidumbre. Dichos derechos reales también son aplicables a bienes muebles, incluyendo además la prenda que siempre recae sobre este tipo de bienes muebles.

La copropiedad y el condominio son modalidades del derecho real de propiedad, entendiéndose como una modalidad, aquella forma especial de ser de una persona o de una cosa que no altera su esencia o sustancia.

---

<sup>7</sup> El anterior principio enuncia que lo hecho por unos en un acto jurídico, no puede aprovechar o perjudicar a quien no ha sido parte, es decir, a los terceros (entendiéndose este último concepto como las personas que no han intervenido respecto de un acto jurídico específico).



A continuación se expone lo que Miguel Alessio Robles ha expresado respecto de los *numerus apertus*, (teoría que él sigue y de la que es uno de sus más importantes expositores), no sin antes mencionar que nos encontramos en desacuerdo con él.

...Estoy convencido de que los particulares pueden crear derechos reales atípicos y aun variar las reglas de aquellos regulados por el ordenamiento jurídico, siempre que se trate de derechos que no protejan un bien de carácter público.

Existen varios argumentos para sostener la tesis números abiertos, entre las que destacan el que se refiere al principio de legalidad, según el cual los gobernados están facultados para realizar cualquier actividad no prohibida por el ordenamiento jurídico. En base a ese principio, es que el legislador considera la autonomía de la voluntad como fuente válida para la creación de cualquier relación jurídica. También en base al principio de legalidad, es que el legislador estableció la norma que prevé la suplencia de interpretación contractual, en términos de la cual se permite a los particulares celebrar contratos no regulados, a cuyo pacto y a las reglas generales de los contratos estén obligados los contratantes; sólo en caso de omisión, los pactos deben de interpretarse según las normas positivas que regulen el contrato con el que se tenga la mayor analogía (Art. 1858). La disposición no prevé que la regla derivada del principio comentado se refiera exclusivamente a los derechos personales, siendo aplicable sin duda, de igual modo, a los derechos reales. Por último, el principio de legalidad también inspira la norma positiva del legislador que prevé la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de cualquier derecho real, con el fin de que surta efecto contra terceros que a su vez tengan otro derecho real sobre el mismo bien, sin distinguir si se trata de derechos reales típicos o atípicos (Art. 3042-I). La tesis números cerrados tiene dos argumentos básicos. El primero parte del pensamiento erróneo de que los particulares no pueden ser obligados a conductas que no les derivan de la ley o de un acto voluntario propio. Se sostiene que el principio de legalidad, que deriva en el de autonomía de voluntad, sustantiva y formal, sólo está referido a las obligaciones personales y no a las obligaciones reales, pues no es justo que terceros que no intervienen en el acto generador, resulten obligados frente a un derecho real. En contra de este argumento, la tesis números abiertos sostiene que la exclusión doctrinal al principio general es indebida, tomando en cuenta que la obligación a cargo del sujeto pasivo de la relación real, es de tolerancia, es decir, de no hacer. Por tanto, resulta irrelevante que el tercero no intervenga en el acto generador, puesto que su conducta está limitada a respetar el derecho ajeno, mediante la no intervención en la esfera jurídica del titular, impidiendo el ejercicio del derecho.

...El segundo argumento básico estriba en la necesidad de que esos terceros conozcan las facultades subjetivas que derivan al titular del derecho, lo que resulta imposible si el derecho no está tipificado. Ante este argumento, la tesis abierta sostiene, en base a la teleología de la relación jurídica ya comentada, que el sujeto pasivo no está obligado en términos contrarios a la facultad positiva, sino a respetar el derecho.

En consecuencia, carece de trascendencia si conoce o no las facultades subjetivas que derivan al titular del derecho absoluto.

...Mi opinión, por las razones señaladas es en sentido positivo, siempre que no se varíen o renuncien derechos cuyo bien protegido importe a terceros o sea de carácter general. Sujeto a consideración del lector los siguientes ejemplos: en un contrato constitutivo del derecho de usufructo, el nudo propietario, en base al citado artículo 6º, renuncia a los derechos de recibir del usufructuario fianza o inventario (Art. 1006) y a que el usufructo se extinga a la muerte del usufructuario (Art. 1038-I); en el mismo contrato, el usufructuario, también con fundamento al artículo 6º, renuncia al derecho de percibir todos los frutos que genere el bien usufructuado (Art. 990) pactando con el nudo propietario que sólo percibirá la mitad de los frutos, correspondiendo al nudo propietario la otra mitad. En todos esos supuestos, el único eventualmente perjudicado con la variación o renuncia es el titular del derecho, sin que ningún tercero esté siquiera legitimado para intentar la ineficacia del pacto. En el caso de la renuncia a la extinción del derecho de usufructo por muerte, pienso que sí existe un valor de carácter general que impide que el titular del derecho varíe la regla. ...

...Por último, permítaseme la siguiente digresión. Parecería que todo este análisis que pretende ser científico, estaría reservado al campo de la doctrina, pero no es así. Es derivado de la urgente necesidad de contar con instrumentos jurídicos novedosos que la práctica a diario demanda. Hoy son absolutamente necesarios para resolver conflictos particulares, para permitir asociaciones en negocios, especialmente en el campo agrario, para dar forma a proyectos inmobiliarios, para agilizar el crédito mercantil, contratos que generen derechos como el derecho de superficie, los censos enfiteúticos, la anticresis, los negocios fiduciarios entre particulares o un derecho de usufructo limitado, pero sin que se considere dentro de los límites legislativos del derecho de uso, con plazos limitados, pero que no se extingan con la muerte, sino que se puedan transmitir a los herederos por ese plazo limitado que, como enseña Rojina Villegas, no existe razón para impedir que se celebren y, peor aún, que se inscriban en el Registro Público.<sup>8</sup>

Además de las razones expuestas al principio de este apartado, otro ejemplo para argumentar nuestro desacuerdo con lo mencionado por Miguel Alessio Robles es el lenguaje; para que las personas puedan entenderse y relacionarse en una sociedad es necesario que todas conozcan lo que se pretende al hacer determinada expresión. El lenguaje, independientemente del idioma que se hable, tiene un número limitado de palabras que tienen unas significaciones perfectamente definidas y que no pueden ser entendidas como cosas diferentes. Imaginemos que cada persona inventara un lenguaje particular para expresarse o que varios grupos dentro de la misma sociedad hicieran lo mismo, sería prácticamente imposible la interrelación social, ya que cada quien interpretaría a su forma de entender lo que las

---

<sup>8</sup> ALESSIO ROBLES, Miguel, *Temas de Derechos Reales*, Porrúa, 2ª ed., México, 2006, pp. 32-35.

demás personas están haciendo y no se llegaría jamás a establecer una organización; cosa que no sucede cuando el número de palabras existentes son conocidas por todos, ya que los significados no permiten interpretaciones incorrectas, lo que nos permite tener seguridad de que lo que acabamos de expresar ha sido entendido por la persona a la que va dirigida la expresión.

José de Jesús López Monroys al desarrollar la definición de derechos reales en el *Diccionario Jurídico Mexicano* del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM,<sup>9</sup> señala que:

...Los derechos reales están específicamente precisados en la legislación y por esta razón se dice que son de número limitado: propiedad, usufructo, servidumbre, uso y habitación y los que sirven de garantía para un derecho de crédito, prenda e hipoteca, al contrario de lo que sucede con los derechos personales cuyo número y forma no son los que están regulados por el legislador, sino que pueden idearse de formas no denominadas o atípicas. ...

Utilizaremos ahora el argumento que nos brindan Felipe de la Mata Pizaña y Roberto Garzón Jiménez.

...El principal argumento a favor de esta tesis (refiriéndose a la de números *clausus*) es que las normas de derechos reales son de orden e interés público, ya que mediante ellas se asegura la libre circulación de la riqueza y los bienes, y su mal uso pudiera atentar contra el sistema económico nacional; además de que en aplicación del principio de legalidad sólo a las autoridades de carácter legislativo corresponde la creación de derechos reales que pudieran, al menos hipotéticamente, surtir efectos perjudiciales a terceros y a la colectividad en general restringiendo la libre circulación de la riqueza. ...<sup>10</sup>

Finalmente, consideramos que crear derechos reales no regulados en el Código Civil es una imposibilidad jurídica, en virtud de que la voluntad de las partes en un acto jurídico determinado, no puede constituir una obligación a un sujeto múltiple, indeterminado y universal, ya que esto sólo podría realizarse mediante la imposición de una norma como sucede en los derechos reales.

De algo estamos seguros, este tema de los números *clausus* y *apertus*, es una cuestión tan debatida en la doctrina que constantemente se presentan argumentos para sostener tanto una como otra postura.

## 6. ABUSO DE DERECHO EN MATERIA DE DERECHOS REALES

El abuso del derecho consiste en un acto ilícito, por ser contrario al espíritu o principios del Derecho, en el transcurso de su ejecución. De allí que se distinga,

<sup>9</sup> *Op. cit.*, pp. 1067 y 1068

<sup>10</sup> DE LA MATA PIZAÑA, Felipe, *Teoría General del Patrimonio y los Derechos Reales*, Porrúa, 2ª ed., México, DF, 2005, pp. 35-39.

entre el ejercicio regular de un derecho y la ejecución de un derecho mediante el cual se causa un daño y/o un perjuicio a un tercero. La teoría del abuso del derecho tiene como problema central considerar que el ejercicio sin control del derecho, representa una amenaza para la justicia, que es el fin esencial del sistema jurídico.

...El abuso del derecho se constituye en un tema, cuyas fronteras, inevitablemente, colindan con las de la libertad individual. En tal sentido, es menester apuntar que luego de la Declaración de Derechos del Hombre y del Ciudadano, la libertad fue definida en términos absolutamente individualistas; así lo consignan los artículos 4° y 5° del cuerpo normativo que acabamos de citar:

ART. 4°.—La libertad consiste en hacer todo aquello que no dañe a otro; por tanto el ejercicio de los derechos naturales del hombre no tiene otros límites que aquellos que aseguran a los demás miembros de la sociedad, el goce de los mismos derechos. Estos límites sólo pueden ser determinados por ley.

ART. 5°.—La ley tiene derecho de prohibir las acciones nocivas a la sociedad. Todo lo que no está vedado por la ley no puede ser impedido y nadie puede ser constraído a ser lo que ella no ordene. ...<sup>11</sup>

Del análisis de los anteriores artículos podemos concluir que si en el ejercicio de uno de nuestros derechos causamos un daño a un tercero, ya estamos fuera de lo que la ley nos permite, ya que solamente estamos facultados para ejercitar nuestros derechos en tanto que ese ejercicio no implique la privación de la libertad de ejercicio de los derechos de las demás personas.

Planiol<sup>12</sup> sostuvo que hablar de “abuso de un derecho” es ilógico, porque es ilícito el abuso del derecho y, lo ilícito, no puede considerarse como el ejercicio de un derecho; agregó que el uso del derecho cesa, en donde el abuso comienza, y sólo podría haber abuso cuando se excede en el uso del derecho, entonces, en realidad se obra ya sin derecho y se comete un hecho ilícito. Puede suceder que el acto de usar el derecho se contradiga con la esfera de acción que determina la ley y, por lo mismo, no se da el derecho en una extensión mayor que la legal, pues si así fuera ya no habría “abuso del derecho”, sino “actuación sin derecho”.

Existe en la doctrina una corriente que tiende a desconocer la existencia de la institución del abuso del derecho, porque consideran que es parte del mismo ejercicio del derecho, ya que únicamente la ley está facultada para marcar el límite de las actividades del hombre y que mientras las personas actúen dentro de este límite, no hay por qué indagar sobre la intención que tengan las mismas al hacer uso

<sup>11</sup> *Diccionario Jurídico Mexicano*, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM-Porrúa, 1ª ed., Histórica, México, 2009.

<sup>12</sup> Planiol citado por: GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, 9ª ed., Porrúa, México, 1993, pp. 626-627.

del ejercicio de sus derechos o del perjuicio causado por éste. No obstante, el abuso del derecho, radica en el modo en que se ejecuta un derecho reconocido por la ley, es decir, cuando la forma de ejercitar un derecho reconocido por el ordenamiento, contraviene el sistema jurídico, derecho consuetudinario, las buenas costumbres o principios generales de derecho.

El fin antisocial perseguido al actualizar el derecho, junto con el daño que se produce al obrar de esa manera, constituyen el abuso del derecho.

Para resolver cuándo estamos frente al ejercicio abusivo de un derecho o si el ejercicio del derecho aún está dentro de los límites establecidos por la ley, las buenas costumbres, el interés social y económico del derecho, existen tres criterios:

### 1. Subjetivos:

a) Se identifica el abuso del derecho por el ejercicio efectuado por su titular con la intención de perjudicar (expuesta por Josserand);<sup>13</sup> pero este criterio es insuficiente porque nunca el titular ejerce su derecho solo con el objeto de perjudicar al otro, sino que persigue un interés propio.

b) El abuso consiste en el ejercicio del derecho con culpa del titular. Este criterio amplía levemente al anterior porque no sólo considera abusivo al ejercicio doloso de los derechos, sino también al ejercicio culpable de los mismos. El titular puede ejercer el derecho de acuerdo con varias direcciones y es responsable cuando produce un daño a un tercero mediante su actuación, siempre que ese daño pudiera haber sido evitado. La culpa sujeta a la gente a la indemnización por los daños causados.

c) El abuso consiste en ejercer el derecho sin interés o utilidad (sugerida por Saleilles y mantenida por Bonnet y Ripert). La ausencia del interés al ejercer un derecho, que causa daño en una persona, indica que el titular actuó con intención de provocar ese daño, por lo tanto no puede ser amparado por la ley. Al faltar interés o utilidad en el titular del derecho, su conducta involucra una intención dolosa o culpable.

### 2. Objetivos:

a) El abuso consiste en el ejercicio contrario al fin económico y social del derecho. Esta posición exagera la función social de los derechos, porque muestra como fin esencial del derecho un destino económico o social, mostrándose contrario al fin individual del mismo.

b) El abuso consiste en un ejercicio contrario al fin de su institución. Este criterio se refiere a que un acto se considera abusivo cuando es contrario al objeto por el cual fue creado el derecho, a su espíritu y finalidad.

---

<sup>13</sup> Josserand citado por: J. LLAMBIAS, Jorge, *Tratado de Derecho Civil*, Perrot, Argentina, p. 181.

c) Abuso como ejercicio del derecho contrario a la moral y a las buenas costumbres.

### 3. Mixto:

Es imposible crear una noción del abuso del derecho que se pueda aplicar a todas las clases porque para algunas situaciones se toma la intención de perjudicar, para otras la culpa y la ausencia de un motivo legítimo.

Respecto del abuso del derecho en materia de derechos reales, existen los siguientes elementos para determinarlo: que se cause un daño al ejercitar el derecho y que no le reporte utilidad económica a su titular con su ejercicio; analizándolos podremos concluir que son dos criterios objetivos que permiten determinarlo, ya que no se infiere en lo subjetivo que podría llegarse a tomar en cuenta la intención de alguna persona de perjudicar a otra mediante el ejercicio de su derecho.

En lo que a la propiedad inmobiliaria respecta, en el CCDF (así como en los correlativos de los códigos de las demás entidades federativas, y del Código Civil Federal) encontramos dos preceptos que hacen referencia a lo anteriormente expuesto.

“... ART. 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. ...”

“ART. 840.—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. ...”

Finalmente, podemos señalar que en México, en materia inmobiliaria, una persona puede abusar de su derecho cuando al ejercitarlo “...no dé otro resultado...” que causar un daño o perjuicio sin utilidad para el titular, generándose una responsabilidad para el que lo ejercita.

## II. CONCEPTOS AFINES A PROPIEDAD INMOBILIARIA

Tener precisión en el conocimiento de los siguientes conceptos, le brindará al lector una sólida base con el fin de poder relacionar y desarrollar los temas incluidos en el presente trabajo. A continuación se enlistan los conceptos con la idea central, que hemos logrado obtener de las definiciones que posteriormente se desarrollan.

1. *Pertenencia*. Cuando una persona o una cosa forma parte de algo.
2. *Cosa*. Todo aquello que existe.
3. *Bien*. Es una cosa que se puede apropiar.
4. *Espacio*. La relación entre un punto y otro.



5. *Dominio*. Proviene del latín *dominus* y se refiere a las facultades que tiene un dueño; actualmente es asimilado al concepto de propiedad.

6. *Territorio*. Es un espacio tridimensional en el cual se aplican las normas jurídicas de un determinado Estado.

Es relevante comentar que los seres humanos, en los primeros años de su existencia, el primer sentido que desarrollan antes de comprender el tiempo, las dimensiones, la justicia, incluso antes de aprender a hablar o a relacionarse con los demás, es el sentido de la pertenencia, cuya adquisición se puede apreciar en los niños al decir “es mío”. El concepto de pertenencia no es un término del lenguaje jurídico, sino del idioma común, el cual, como ya se mencionó, se refiere a un objeto o persona que forma parte de algo; ejemplo de ello se presenta cuando alguna persona menciona que pertenece a una sociedad, o al declarar que es de la ciudad de México; y en el tema que nos ocupa, ese sentido de pertenencia se aplica al derecho de propiedad cuando se dice que una casa o un auto es o le pertenece a alguna persona. Nótese que el aspecto psicológico del derecho de propiedad es entendido como una extensión de alguien, o bien, cuyo objeto se dice que pertenece al propietario aplicando las palabras “mío” o “suyo”.

Cosa: es todo aquello que existe en la naturaleza. Hay cosas que se pueden apropiar y otras que no; las primeras se llaman bienes y estos últimos pueden ser corpóreos e incorpóreos. Los corpóreos son todos aquellos que pueden ser apreciados por los sentidos (vista, olfato, tacto, gusto y oído); los incorpóreos son aquellos que no pueden ser percibidos directamente por los sentidos. Como ejemplo de lo anterior, se puede mencionar que la Luna o Saturno son cosas, ya que existen en la naturaleza; sin embargo, no son bienes, ya que son irreductibles a propiedad, y por otro lado un automóvil o una casa además de ser cosas son bienes, ya que pueden ser apropiadas por cualquier persona. Los ejemplos anteriores son considerados como cosas corpóreas, y un ejemplo de un bien incorpóreo sería los derechos de autor relativos a “Mickey Mouse” de Walt Disney, que aunque exista en la naturaleza y sea de carácter económico, nadie lo ha percibido de manera directa por sus sentidos, sólo se aprecian reproducciones y no existe un original. Siguiendo este orden de ideas en nuestra opinión, los derechos de autor son objeto del derecho de propiedad.

En relación con la Luna y Saturno, el “Tratado sobre los principios que deben regir las actividades de los Estados en la exploración del espacio ultraterrestre, incluida la Luna y otros cuerpos celestes”, de 1969, establece que el espacio ultraterrestre es patrimonio de la humanidad y que, por tanto, no puede ser objeto de apropiación por parte de ninguna nación, sea cual sea su grado de desarrollo científico o económico, debe ser accesible a la exploración y uso con fines pacíficos, por parte de toda la comunidad internacional.



Cabe mencionar que algunos autores en la doctrina entienden el concepto de cosa como un concepto económico; es decir, todo aquello que sirva para satisfacer una necesidad es una cosa;<sup>14</sup> forma de pensar que no compartimos, ya que no es un concepto jurídico, ni económico, debido a que no encontramos fundamento para considerarlo de dicha manera, por lo que consultamos un diccionario de conocimientos generales:

...Cosa: Palabra con la que se designa todo lo que existe o puede concebirse como existente, ya sea corporal o espiritual, natural o artificial, real o abstracto, como entidad separada. ...<sup>15</sup>

Y se concluye que "...el concepto de cosa se refiere a todo aquello que existe, mientras que el de bien, siempre en su concepción jurídica, se limita a toda aquella cosa, corpórea o incorpórea que puede ser adquirida. ...".<sup>16</sup>

Es importante mencionar que el Código Civil Federal y la mayoría de los Códigos civiles de las entidades federativas usan los anteriores conceptos como sinónimos, sólo definiendo al bien y no así a la cosa.

En relación con este tema, los diccionarios especializados en materia jurídica más destacados señalan lo siguiente:

En un sentido amplio se concibe así el concepto de bien: La cosa que, en sentido jurídico, es todo lo que puede ser objeto del Derecho, en un sentido general, se convierten en bien para el sujeto cuando llega a ser apropiada por éste, para utilizar su valor económico o moral. En este sentido comprende tanto las cosas materiales como las inmateriales, en cuanto son bienes, para el sujeto de la relación jurídica.<sup>17</sup>

Jurídicamente se entiende por bien todo aquello que puede ser objeto de apropiación, entendido como tales, las cosas que no se encuentran fuera del comercio por naturaleza o por disposición de la ley.<sup>18</sup>

En el siguiente apartado haremos referencia con mayor precisión a la clasificación de los bienes en cuanto tengan relación con este trabajo. Mientras tanto, seguiremos con el desarrollo de los conceptos que enumeramos en el principio de este apartado.

El concepto que ahora nos ocupa es el de espacio, por el que debemos entender, como ya lo habíamos mencionado, la relación entre un punto específico y

---

<sup>14</sup> SOTO ÁLVAREZ, Clemente, *Prontuario de Introducción al Derecho y nociones de Derecho Civil*, 3ª ed., Porrúa, México, 1994, pp. 148.

<sup>15</sup> *Larousse. Diccionario Enciclopédico*, Ediciones Larousse, 15ª ed., México, DF, 2009.

<sup>16</sup> ALESSIO ROBLES, Miguel, *op. cit.*, p. 75.

<sup>17</sup> *Enciclopedia Jurídica Omeba*, Editorial Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, 1968.

<sup>18</sup> *Diccionario Jurídico Mexicano*, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM-Porrúa, 2ª ed., México, DF, 1987.

otro; para ejemplificar lo anterior, podemos decir que cuando usted se encuentra en su casa, comprende el espacio que hay entre la puerta y la barda trasera del lugar en donde habita, y cuando se halla en su oficina, comprende el espacio delimitado por los muros, ventanas o puertas que la rodean, en donde diariamente realiza sus labores. Y como complemento de lo anterior, se afirma que el tiempo es una unidad de medida para ubicarse en su espacio, para entender esto, nos servirá el siguiente ejemplo: “estaré de las diez de la noche a las siete de la mañana en mi casa; de las ocho a las cuatro de la tarde en la oficina y de las cinco a las nueve de la noche en la universidad”. Jurídicamente es importante determinar qué norma o normas se aplican en un espacio determinado; por ejemplo: en un inmueble ubicado en Naucalpan de Juárez, Estado de México; en ese espacio se pueden aplicar tanto normas municipales como estatales y federales, inclusive en materia de Derecho Internacional Privado, por excepción, pudieran aplicarse normas extranjeras.

Ahora analizaremos el concepto de dominio, el cual, es constantemente asimilado al concepto de propiedad. Dominio proviene del latín “*dominus*”, que comprende las facultades que tiene un dueño sobre determinado bien (recuérdese que los antecedentes de nuestro ordenamiento jurídico son de origen románico-germánico); dichas facultades, para los romanos, comprendían el *ius utendi* o *usus*, es decir, la facultad para servirse de la cosa conforme a su naturaleza; el *uis fruendi* o *fructus*, que permitía obtener los frutos y/o productos de la misma; el *ius abutendi* o *abusus*, que confería incluso el poder de disponer de ella, y el *ius vindicati*, que permite su reclamo de otros detentadores o poseedores.

El *Diccionario Jurídico Mexicano* del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, al señalar qué significa dominio, nos remite al concepto de propiedad, es decir, lo maneja como sinónimo.

No olvidemos el último de los conceptos importantes para el estudio de la propiedad inmobiliaria: el territorio, que se entiende como un espacio tridimensional; no sólo tiene latitud y longitud, sino también profundidad,<sup>19</sup> a lo que agregaríamos además altitud y extensión superficial.

En teoría política, Héctor González Uribe señala al territorio como uno de los elementos del Estado, y añade que el derecho sobre el territorio no puede ser sino un derecho real, un derecho de dominio.<sup>20</sup>

Toda norma jurídica tiene por contenido, es decir, como materia de regulación, a la conducta humana, y ésta es un hecho que transcurre en el tiempo y en el espacio. El concepto de territorio surge en relación con la problemática sobre la validez de las normas jurídicas en el espacio, dicho de otra manera, atiende al ám-

<sup>19</sup> *Idem*, pp. 3077 y 3078.

<sup>20</sup> GONZÁLEZ URIBE, Héctor, *Teoría Política*, Porrúa, 6ª ed., México, DF, 1987, pp. 296-297.

bito espacial de validez de las normas jurídicas en un Estado. Pascual Alberto Orozco Garibay indica: "...Estudiar al territorio implica conocer no sólo su superficie, extensión y límites, sino también determinar quién tiene el dominio sobre esos bienes y quién es la autoridad facultada para legislar sobre ese espacio geográfico".<sup>21</sup>

Finalmente, conforme al sistema jurídico mexicano el territorio nacional comprende:

1. Las partes integrantes de la Federación; lo que incluye, con fundamento en los artículos 42-1, 43, 44 y 115 de la Constitución, todos los Estados, los Municipios y el Distrito Federal, también llamado Ciudad de México, sede de los Poderes de la Unión y capital de los Estados Unidos Mexicanos artículo 44 de la Constitución y estatuto de gobierno del Distrito Federal.

2. Las islas, incluyendo los arrecifes y cayos en los mares adyacentes. Conforme a la Ley Federal del Mar, las islas pueden ser naturales o artificiales.<sup>22</sup>

3. La plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas, cayos y arrecifes.

4. Las aguas de los mares territoriales en la extensión y términos que fija el Derecho Internacional y las marítimas interiores.<sup>23</sup>

5. Las embarcaciones y aeronaves mexicanas, sean de guerra o mercantes.

6. El espacio situado sobre el territorio nacional, con la extensión y modalidades que establezca el propio Derecho Internacional.

7. Las embajadas y consulados establecidos en otros países (Convención de Viena sobre Relaciones Consulares y Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas).

### III. CONCEPTOS DE BIEN INMUEBLE, TERRENO Y PREDIO

En realidad, de los conceptos de terreno, bien inmueble y predio, es únicamente el de bien inmueble el que se puede considerar como jurídico, ya que los otros dos, aunque son usados en los diversos ordenamientos jurídicos, el Derecho no los ha llegado a definir como objeto de estudio, debido a que fácilmente se les

---

<sup>21</sup> OROZCO GARIBAY, Pascual, *Derecho Constitucional. El Estado Mexicano. Su Estructura Constitucional*, México, 2009, p. 32.

<sup>22</sup> Respecto de las islas la Ley Federal del Mar hace una clasificación entre islas naturales e islas artificiales declarando en su artículo 16 que la Nación tiene derecho exclusivo en las zonas marinas mexicanas, de construir, así como el de autorizar y reglamentar la construcción, operación y utilización de islas artificiales, de instalaciones y estructuras, de conformidad con la Ley referida, la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley de Obras Públicas y demás disposiciones aplicables en vigor.

<sup>23</sup> Supra. Véase VIII. Extensión y límites: 5. Propiedad de aguas.

puede relacionar con el bien inmueble por excelencia que es el suelo. A continuación se exponen los significados de los conceptos de terreno y predio en términos de lenguaje común.

... Terreno: 1. Terrestre. 2. Espacio de tierra más o menos extenso, destinado a un uso concreto. 3. Campo o esfera de acción en que se ejerce un poder o influencia...

Predio: Finca, heredad, hacienda, tierra o posesión inmueble...<sup>24</sup>

Cabe mencionar que en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se entiende como predio, aquel terreno sin construcciones (véase el artículo 2º fracción VII).

#### IV. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES APLICABLE A LOS INMUEBLES

Como ya lo habíamos mencionado en este trabajo, se proporcionará una breve referencia sobre la clasificación de los bienes en lo relativo a la propiedad inmobiliaria. En principio la clasificación que nos ocupa es la que distingue entre bienes muebles y los inmuebles.

##### 1. BIENES MUEBLES E INMUEBLES

La clasificación de los bienes en muebles e inmuebles es, sin lugar a dudas, la que ha tenido mayor importancia en el Derecho. Los bienes inmuebles son, por regla general, los que tienen una situación fija, en tanto que los muebles son los que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya sea por sí mismos o por efecto de una fuerza exterior. Existe, además una subclasificación de dichos bienes, por lo que se refiere a inmuebles en: *a)* por su naturaleza; *b)* por su destino; *c)* por su objeto; *d)* por determinación de la ley. En relación con los bienes inmuebles se transcribe el artículo 750 del CCDF (del cual existe su correlativo en algunos de los diferentes códigos civiles de las entidades de la República mexicana y en el Código Civil Federal):

... ART. 750.—Son bienes inmuebles:

I. El suelo y las construcciones adheridas a él;

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

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

<sup>24</sup> Larousse. *Diccionario Enciclopédico*, Ediciones Larousse, 15ª ed. México, DF, 2009.

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

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

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

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

Los bienes inmuebles son por su naturaleza los que dada su fijeza imposibilitan la translación de un lugar a otro. En realidad, el único bien inmueble por su naturaleza es el suelo, a él se le incorporan los árboles, las plantas y los frutos de forma natural y espontánea. Además, por incorporación artificial se incluyen los edificios, las casas, etcétera.

José Arce y Cervantes,<sup>25</sup> al referirse a esta división, comenta: "...Concebida originalmente para bienes corpóreos se forzó la distinción y se ha extendido también a los derechos. Sería más correcto hablar de bienes muebles e inmuebles y de derechos mobiliarios e inmobiliarios. La distinción entre muebles e inmuebles se basa en el carácter físico de la movilidad y este carácter les da su calidad jurídica". En consideración a lo anterior y entendida la propiedad como un derecho, es lógico que este trabajo se titulara "propiedad inmobiliaria".

## 2. DISTINCIÓN ENTRE PREDIO RÚSTICO Y PREDIO URBANO Y EL RÉGIMEN ESPECIAL DEL DERECHO AGRARIO

En nuestro sistema jurídico mexicano no se ofrece una definición de estos tipos de inmuebles, por lo que el predio rústico se entiende en contraposición del predio urbano, ya que este último se comprende como aquel que cuenta con los servicios públicos más importantes, como los de la traza de la vía pública, servicio de drenaje y alcantarillado, de luz, e incluso los de agua y teléfono, entre otros. El rústico (que, como se explica posteriormente, puede estar bajo el régimen agrario o el civil, (también llamado este último de derecho común), es aquel que se utiliza para su explotación agrícola y ganadera, así como en actividades conexas, incluyendo los demás bienes muebles e inmuebles afectos a dichas explotaciones, como pueden ser bosques y aguas. Así mismo, es preciso señalar que el Reglamento de la Ley Agraria en materia de ordenamientos de la Propiedad Rural establece en su artículo 3º. fracción I, que "...para la aplicación del presente Reglamento se

<sup>25</sup> ARCE Y CERVANTES, José, *De los bienes*, Porrúa, 6ª ed., México, p. 22.

considera I. Propiedad Rural: Los predios rústicos que se encuentran en el territorio nacional, independientemente al régimen de propiedad al que pertenezcan...”. Siguiendo este orden de ideas, el predio rústico puede ser del régimen de propiedad agrario o de Derecho Civil (también llamado de derecho Común).

Es importante comentar que con fundamento en la Ley Agraria que fue publicada el 28 de febrero de 1992 y las reformas constitucionales que le precedieron, a las personas que trabajaban y explotaban predios rústicos se les dio la facultad de elegir si querían estar bajo el régimen agrario o bien en el del Derecho Común (Civil), de modo que podían convertir sus parcelas del régimen comunal o ejidal al dominio pleno. A partir de las reformas constitucionales y de la nueva Ley Agraria, se puede definir al Derecho Agrario como el conjunto de normas jurídicas especiales de carácter agrario que regulan la propiedad rústica y a las explotaciones de carácter rústico. Hay opiniones que sostienen que el Derecho Forestal es una rama autónoma del Derecho y por lo tanto no forma parte del Derecho Agrario y como se verá posteriormente, el inmueble de tipo forestal puede ser de propiedad privada o pública, o bien de carácter agrario.

En México los inmuebles que están bajo el régimen agrario, implican, que el propietario de las tierras, por disposición de la ley, son los Ejidos o Nucleos de Población Ejidales, que son personas morales, y los ejidatarios o comuneros, tienen el derecho de uso o disfrute sobre sus parcelas conforme al reglamento interno de cada ejido, lo anterior con fundamento en los artículos 9, 14 y 43 de la Ley Agraria en vigor y sus Reglamentos. Los Ejidos o Nucleos de Población Ejidales comparten la esencia de ese derecho de propiedad, el cual se traduce en una facultad que es oponible al referido sujeto múltiple, indeterminado y universal.

### 3. DEL DOMINIO PÚBLICO Y DEL DOMINIO PRIVADO Y RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

Los bienes del Estado pueden ser:

- a) De propiedad originaria,
- b) De dominio directo,
- c) Del dominio público, y
- d) Del dominio privado.

Hay que tomar en cuenta que los bienes del Estado Federal y que la Ley General de Bienes Nacionales publicada el 20 de Mayo de 2004, no considera a los bienes de dominio privado, los cuales en el ámbito local, sí se consideran, distinguiéndolos de los bienes de dominio público.

La referida Ley General de Bienes Nacionales en lo sucesivo podrá denominarse LGBN, reconoce los bienes que integran el patrimonio nacional (artículo 3) a través de la enunciación extensiva de todas las clases de bienes muebles e in-

muebles que lo conforman, sujetos a un régimen único: el régimen de dominio público (artículos 4 y 6), a diferencia de la Ley abrogada, la cual hablaba de la composición del patrimonio del Estado Federal por dos clases de bienes sujetos a dos regímenes de dominio. Así mismo, ciertos bienes del Estado Federal, se califican como bienes del dominio directo, los cuales serán explicados posteriormente en este trabajo.

### *Bienes de propiedad originaria*

Los bienes de propiedad originaria son todos aquellas tierras y aguas ubicadas en el territorio nacional que no han sido enajenadas por la nación a los particulares. Estos bienes están regulados por el primer párrafo del artículo 27 Constitucional que señala:

... ART. 27.—La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada...

El primer ordenamiento que reguló el régimen de los bienes de propiedad originaria fue la Ley de Terrenos Nacionales, Baldíos y Demasías de 1931 y que unos años más tarde, en 1992 fuera abrogada por la Ley Agraria, misma que clasifica los terrenos de propiedad originaria en:

- Terrenos baldíos: La Ley Agraria los regula y define de la siguiente manera: "...Artículo 157.- Son baldíos, los terrenos de la Nación que no han salido de su dominio por título legalmente expedido y que no han sido deslindados ni medidos..."
- Terrenos nacionales: De la misma manera la Ley Agraria hace referencia a lo que son los bienes nacionales al señalar en su artículo 158 "... Son nacionales: I. Los terrenos baldíos deslindados y medidos en los términos de este Título; y II. Los terrenos que recobre la Nación por virtud de nulidad de los títulos que respecto de ellos se hubieren otorgado. ..."
- La demasía que en la actualidad no es regulada por la Ley Agraria, pero lo estuvo en la Ley de Terrenos Nacionales, Baldíos y Demasía, de 1931 en la que se le daba el significado de "terrenos poseídos por particulares con título primordial en extensión mayor de la que este determine, encontrándose el exceso dentro de los límites demarcados por el título y por lo mismo confundido en su totalidad con la superficie titulada".

### *Bienes de dominio directo*

Los bienes de dominio directo tienen como especial característica el que no puedan dejar de formar parte del Estado sino en virtud de una reforma constitucio-



nal; lo anterior debido a que ha sido previsto en el artículo 27 Constitucional, siendo este tipo de bienes que no son susceptibles de ser desincorporados, por lo que es necesaria una reforma constitucional con la finalidad de hacer esa desincorporación.

### *Bienes del dominio público*

Este tipo de bienes pueden pertenecer tanto a los Estados como a la Federación y son aquellos bienes que han sido de destinados por el Estado a cumplir con las funciones públicas, es decir, para dar un servicio de manera directa o indirecta a los particulares. Este tipo de bienes, mientras estén sujetos al régimen del dominio público, no pueden ser enajenados a los particulares, sin embargo, se pueden realizar otro tipo de actos relacionados con su aprovechamiento, sin significar la transmisión de la propiedad, como sería el otorgamiento de concesiones, permisos o autorizaciones.

Los bienes del dominio público tienen las siguientes características:

a) Son inalienables para ser enajenados previamente que el Ejecutivo los desincorpore del dominio público. (Para la desincorporación en el ámbito federal es necesario el acuerdo administrativo que lleva a cabo la Secretaría de la Función Pública, conforme al artículo 29 de la LGBN)

b) Son inembargables.

c) Son imprescriptibles.

d) Se pueden otorgar concesiones sobre los mismos.

e) Están destinados a un servicio o uso público, directo o indirecto, de los particulares.

f) Se les aplica el derecho público y de manera excepcional para algunos casos el derecho privado.

### *Bienes del dominio privado*

Son aquellos bienes propiedad del Estado que no se destinan a un servicio público, ni utilidad pública, entendiendo por ésta última, todo aquel beneficio que reciben los gobernados de un bien sin necesidad de una actividad o servicio prestada por el Estado y por servicio público toda aquella prestación derivada de una actividad reservada al Estado.

Estos bienes tienen las siguientes características:

a) Son susceptibles de ser enajenados a particulares.

b) No pueden ser dadas concesiones sobre ellos.

c) Son imprescriptibles los muebles y prescriptibles los inmuebles.

d) Son inembargables.

e) Se les aplica el derecho público pero supletoriamente se les aplica el privado.

Es importante mencionar que los bienes de dominio privado se convierten en bienes de dominio público al ser destinados a un servicio público o a un uso común.

Con la intención de ejemplificar los bienes del dominio público y del dominio privado, nos basaremos en la Ley del Régimen Patrimonial y Servicio Público del Distrito Federal que al respecto dispone:

ART. 16.—Excepto aquellos pertenecientes a la Federación en términos de la legislación aplicable, son bienes del dominio público del Distrito Federal:

I. Los de uso común.

II. Los bienes muebles e inmuebles que de hecho se utilicen para la prestación de servicios públicos o actividades equiparables a ellos, o los que utilicen las Dependencias y Entidades del

Distrito Federal para el desarrollo de sus actividades;

III. Los inmuebles expropiados a favor del Distrito Federal, una vez que sean destinados a un servicio público, o a alguna de las actividades que se equiparen a los servicios públicos o que de hecho se utilicen para tales fines;

IV. Las tierras y aguas a excepción de las comprendidas en el artículo 27, párrafos cuarto, quinto y octavo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, propiedad del Distrito Federal;

V. Los monumentos históricos o artísticos, propiedad del Distrito Federal;

VI. Los canales, zanjas y acueductos propiedad o construidos por el Distrito Federal, así como los cauces de los ríos que hubiesen dejado de serlo, siempre y cuando no sean de jurisdicción federal, debiendo observarse al respecto las disposiciones de la Ley de Aguas Nacionales;

VII. Los inmuebles ubicados en el territorio del Distrito Federal y que la Federación transmita a éste, con la finalidad de satisfacer las necesidades de crecimiento, vivienda y desarrollo urbano;

VIII. Las servidumbres, cuando el predio dominante sea alguno de los anteriores;

IX. Los muebles propiedad del Distrito Federal que por su naturaleza no sean normalmente sustituibles, como los documentos y expedientes de las oficinas, los manuscritos, incunables, ediciones, libros, documentos, publicaciones periódicas, mapas, planos, folletos y grabados

importantes o raros, así como las colecciones de esos bienes, los especímenes tipo de la flora y la fauna, las colecciones científicas y filatélicas, los archivos, fonogramas, películas, archivos fotográficos, cintas magnetofónicas y cualquier objeto que contenga imágenes y sonidos, y

X. Las pinturas murales, las esculturas y cualquier obra artística incorporada o adherida permanentemente a los inmuebles del Distrito Federal.

ART. 17.—Los bienes de dominio público son inalienables, imprescriptibles, inembargables y no estarán sujetos a ningún gravamen o afectación de dominio, mientras

no cambien su situación jurídica, a acción reivindicatoria o de posesión definitiva o provisional. Las Dependencias,

Entidades, Delegaciones y otros órganos desconcentrados, así como los particulares sólo podrán obtener sobre ellos, cuando su naturaleza lo permita, el derecho de uso, aprovechamiento y explotación de estos bienes en los casos y en las condiciones que esta Ley establezca.

Se regirán sin embargo, por el derecho común, los aprovechamientos accidentales o accesorios compatibles con la naturaleza de estos bienes, como la venta de frutos, materiales o desperdicios en los casos en que estando destinados a un servicio público de hecho o por derecho y la autoridad competente resuelva lo procedente.

ART. 18.—Ninguna servidumbre pasiva puede imponerse, en los términos del derecho común, sobre bienes del dominio público. Los derechos de tránsito, de vista, de luz, de derrames y otros semejantes sobre estos bienes se rigen exclusivamente por las leyes y reglamentos aplicables a la materia.

ART. 19.—Se consideran bienes de uso común, aquellos que puedan ser aprovechados por todos los habitantes del Distrito Federal, con las restricciones y limitaciones establecidas en ley. Los bienes de uso común del Distrito Federal son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

ART. 20.—Excepto aquellos pertenecientes a la Federación en términos de la legislación aplicable, son bienes de uso común del Distrito Federal:

- I. Las vías terrestres de comunicación que no sean federales o de particulares;
- II. Los montes y bosques que no sean de la Federación ni de los particulares y que tengan utilidad pública;
- III. Las plazas, calles, avenidas, viaductos, paseos, jardines y parques públicos, y
- IV. Los mercados, hospitales y panteones públicos.

ART. 21.—Los bienes inmuebles de dominio público, podrán ser enajenados previo acuerdo de desincorporación. Para proceder a la desincorporación de un bien del dominio público, deberán cumplirse las condiciones y seguirse el procedimiento establecido en esta Ley y en sus disposiciones reglamentarias.

ART. 22.—Con base en las normas que al efecto dicte la Oficialía, las Dependencias, Delegaciones y demás órganos desconcentrados, establecerán sistemas de verificación y supervisión del uso de los inmuebles que le sean destinados o asignados, e informarán periódicamente sobre el particular a la propia Oficialía.

ART. 23.—Excepto aquellos pertenecientes a la Federación en términos de la legislación aplicable, son bienes de dominio privado del Distrito Federal:

- I. Los no comprendidos en el artículo 16 y cuyo uso y utilidad no tengan interés público;
- II. Los que hayan formado parte de Entidades del Distrito Federal;
- III. Las tierras ubicadas dentro del Distrito Federal, que sean susceptibles de ser enajenadas a particulares;

IV. Los bienes muebles que se encuentren dentro del Distrito Federal, considerados como mostrencos, conforme al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal;

V. Los bienes muebles de propiedad del Distrito Federal al servicio del mismo;

VI. Los bienes que por cualquier título adquiera el Distrito Federal y que no estén destinados a un servicio público, y

VII. Los bienes inmuebles que el Distrito Federal adquiera por vías de Derecho Público y tengan por objeto la constitución de reservas territoriales, el desarrollo urbano o habitacional o la regularización de la tenencia de la tierra.

ART. 34.—La transmisión de dominio a título gratuito u oneroso, de los bienes inmuebles propiedad del Distrito Federal o aquellos que formen parte del patrimonio de las Entidades que sean de dominio público, sólo podrá autorizarse previo Decreto de desincorporación del Jefe de Gobierno del Distrito Federal, el cual deberá ser publicado en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal*.

ART. 35.—Los bienes inmuebles de dominio privado del Distrito Federal son inembargables e imprescriptibles.

### *Régimen jurídico*

Los bienes del dominio del Estado, se distinguen de la propiedad privada entre otras cosas, porque se encuentran sujetos a un régimen jurídico especial creado e impuesto por el Estado, el cual actúa como entidad soberana, en una relación de supra-subordinación e imponiendo una serie de condiciones, requisitos, limitaciones y modalidades a sus bienes cuando se refiere a la adquisición, transmisión, administración, gravamen, conservación, aprovechamiento, demolición y/o extinción, etcétera de sus bienes y de los derechos reales sobre los mismos.

Es importante indicar que el Estado puede adquirir un inmueble a través de las distintas vías de Derecho Público, como pueden ser la expropiación (por causa de utilidad pública y mediante indemnización), por reversión de propiedad al término de la concesión o servicio público correspondiente, la confiscación (pérdida total del patrimonio del culpable como sanción al delito cometido), decomiso (se refiere a la pérdida de algún o algunos de los instrumentos o productos específicos que sirvieron para la realización de un delito), la extinción de una Entidad de la Administración Pública Paraestatal o la extinción de dominio, esta última entendida como la pérdida de los derechos de propiedad de los bienes que sean instrumento, objeto o producto de un delito o de aquellos que no hayan sido causa de lo anterior pero que hayan sido utilizados o destinados a ocultar o mezclar bienes producto del delito, o aquellos que estén siendo utilizados para la comisión de delitos por un tercero si su dueño tuvo conocimiento de ello y no lo notificó a la autoridad o hizo algo para impedirlo, o bien aquellos que estén intitulados a nombre de terceros pero existan suficientes elementos para determinar que son producto

de ciertos delitos patrimoniales o de delincuencia organizada y el acusado por estos delitos se comporte como dueño.<sup>26</sup> Cabe mencionar que en el Derecho Mexicano la confiscación total está prohibida por el artículo 22 Constitucional. Todas las figuras antes mencionadas pueden ser aplicables en materia inmobiliaria.

Podemos decir que los bienes del dominio público o dominio privado del Estado gozan de la esencia del derecho de propiedad ya que la facultad del dueño es oponible a aquel sujeto múltiple, indeterminado y universal, el cual puede ser tanto una persona moral de derecho público o bien particulares, distinguiendo a tales bienes por el régimen jurídico de derecho público que lo protege.

#### 4. DIVISIBLES E INDIVISIBLES

Los bienes se pueden fraccionar o no, de ahí que se clasifiquen en divisibles o indivisibles. La posibilidad de que se pueda dividir un bien, lo determina su naturaleza, es decir, depende de su posibilidad física y jurídica así mismo Ernesto Gutiérrez y González comenta al respecto que: "...Las cosas divisibles son las susceptibles de fraccionarse sin que el valor económico de la suma de sus partes, sea inferior al valor del todo en conjunto y exista una posibilidad física de que se realice. Contrariamente, los indivisibles son aquellos cuyo valor económico existe solo en tanto que sus partes constituyen una unidad".<sup>27</sup>

Algunos aspectos importantes de la división material o física de un terreno que se pueden indicar, es recordar que se tiene que llevar a cabo conforme a lo establecido por la Ley General de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para el Distrito Federal, que entre otras cosas establecen que para hacer una subdivisión en un predio determinado, éste debe tener de superficie cuando menos noventa metros cuadrados y una colindancia con la vía pública de mínimo seis metros, aproximadamente, dependiendo de los planes y programas de desarrollo urbano. Las disposiciones mencionadas nos demuestran que algo que físicamente es posible realizar, como la subdivisión de un terreno, se ve imposibilitado por la existencia de un precepto legal, lo que nos pone frente a un imposible jurídico. Otro aspecto importante es que cuando se trata de subdivisiones de inmuebles, se refiere a la división del terreno y no así a las construcciones edificadas en él.

---

<sup>26</sup> Dicha figura de adquisición se encuentra prevista en la Ley Federal de Extinción de Dominio, reglamentaria del artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (en materia federal) publicada el 29 de mayo del 2009 en el *DOF* y la Ley de Extinción de Dominio del Distrito Federal publicada en la *Gaceta del Gobierno del DF*, el 8 de diciembre del 2008.

<sup>27</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *El Patrimonio Pecuniario y Moral o Derechos de la Personalidad*, Porrúa, 3ª ed., México, 1990, p. 354.

## 5. PRESENTES Y FUTUROS

En materia contractual, las cosas futuras pueden ser objeto del contrato, a excepción de la herencia de una persona viva. Los derechos reales recaen sobre cosas presentes; en cambio, en los derechos personales, una persona se puede obligarse a transmitir el objeto del contrato en un momento posterior, transmitiendo la propiedad cuando exista y se individualice el bien. Como ejemplo de esto último, pudiera ser que en la fecha de hoy se celebrara un contrato de compra venta y se obligara el vendedor a transmitir la propiedad de un departamento ubicado en el piso 25 de un inmueble el día 15 de mayo del año siguiente, pudiendo llegar a incumplir dicho contrato si el bien en esa fecha no existe.

## 6. BIENES DE DUEÑO CIERTO Y CONOCIDO Y BIENES VACANTES

En nuestro Código Civil, a los bienes abandonados y los perdidos cuyo dueño se ignore, se les denomina bienes muebles mostrencos. Son bienes vacantes los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido. En la doctrina se discute si puede dar lugar a que de un bien inmueble no se conozca al propietario en razón de que existen los Registros Públicos de la Propiedad, en donde deben de inscribirse los actos de adquisición para que surtan efectos frente a terceros.

# V. LA PROPIEDAD EN MÉXICO

## 1. LA PROPIEDAD Y EL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN

Será necesario en primer lugar, entender la razón de ser de las limitaciones que a través del ordenamiento jurídico nos han sido impuestas, y aprovecho para volver a mencionar que el derecho de propiedad es reconocido por el ordenamiento jurídico como el derecho real por excelencia, ya que le da a su titular la facultad de usar, disfrutar y disponer de los bienes sobre los que recaiga el derecho, sin más limitaciones y modalidades que las que impongan las leyes; de manera que para lograr un mejor entendimiento será necesario hacer una breve referencia al antecedente jurídico que ha determinado la función de la propiedad en el Estado y que también es la razón del contenido del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano que fue aprobada en Francia por la Asamblea Nacional Constituyente el 26 de agosto de 1789 es uno de los documentos fundamentales de la Revolución francesa. Su enorme relevancia se debe a que consiguió definir los derechos personales y colectivos como universales; esta declaración ya reconocía al derecho de propiedad como un derecho natural y anterior al Estado, el cual debe ser respetado por cualquiera dada la

consideración de la humanidad de cada individuo, y que además tiene como misión proteger los derechos naturales al establecer que toda sociedad tiene por objeto amparar y reconocer los derechos naturales del hombre; que son principalmente la libertad y la propiedad, el cual es inviolable y absoluto.

Ahora bien, de acuerdo con las anteriores finalidades del derecho de propiedad encuentro que diversos autores mexicanos coinciden en considerar a la tesis de Duguit como el antecedente doctrinal del derecho moderno, que aunque no coincide plenamente con lo establecido en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, hace una aportación que ha determinado a nuestras leyes.

Duguit considera que el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad. El hombre siempre ha vivido en sociedad y como miembro de un grupo, sus derechos deben referirse a ese estado social. Los derechos no pueden ser anteriores a la sociedad. El Estado o la Sociedad no están impedidos para limitar, organizar o restringir la propiedad. No es fundada la tesis de que el hombre tenga derechos innatos anteriores a la sociedad. La propiedad tampoco es un derecho subjetivo anterior al objetivo, sino que el derecho objetivo es anterior al subjetivo y especialmente al de la propiedad. [...]

[...] Si el hombre, al formar parte de un grupo tiene principalmente un conjunto de deberes impuestos por la norma jurídica para lograr la solidaridad social, es la ley la que vendrá en cada caso a reconocer y otorgar ciertos poderes para que el hombre pueda cumplir con el deber social fundamental que tiene de realizar la interdependencia humana.<sup>28</sup>

La tesis de Duguit se funda en el concepto de solidaridad social. El derecho objetivo tiene como finalidad realizar esa solidaridad, y todas las normas jurídicas, directa o indirectamente tienen ese fin. Todas ellas imponen ciertos deberes fundamentales, tanto a los gobernantes como a los gobernados.

El Derecho de propiedad en la tesis de Duguit es una función social y no un derecho absoluto, inviolable, anterior a la sociedad y al Estado y que la norma jurídica no puede tocar. Sostiene también la tesis de impedir el uso abusivo o ilícito de la propiedad, aún cuando se obre dentro de los límites del Derecho. Ahora bien, si la propiedad es una función social, el Derecho sí podrá intervenir, imponiendo obligaciones al propietario no sólo de carácter negativo, sino positivo también. No sólo el Derecho podrá decir que el propietario no debe abusar de la propiedad, causando perjuicios a terceros sin utilidad para él, sino que también podrá, según las necesidades de la interdependencia social, indicar la forma como el propietario deba usar de la cosa y no mantenerla improductiva.

En nuestro Derecho, la Constitución de 1917, cambia el carácter individua-

---

<sup>28</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Derecho...*, loc. cit.



lista del derecho de propiedad para considerarlo como una función social. Recordemos lo que señala el artículo 27 en uno de sus párrafos: “La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público...” Por tanto, no se consideró a la propiedad como un derecho individual del propietario, sino como un derecho mutable que debe modelarse sobre las necesidades sociales a las cuales está llamado a responder preferentemente.<sup>29</sup>

En la actualidad y en relación con esta tesis, se exponen posteriormente algunos de los límites que el Código Civil para el Distrito Federal impone a la propiedad particular y más específicamente a la propiedad sobre bienes inmuebles.

Es relevante comentar que conforme al artículo 27 Constitucional, la propiedad de tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada, misma a la que puede establecerle las limitaciones y modalidades que dicte el interés público y conservando la Nación el dominio directo de los bienes que se indican expresamente en el mencionado precepto Constitucional, más adelante se estudian esas modalidades y limitaciones.

## 2. ¿EXISTE LA PROPIEDAD FIDUCIARIA?

En virtud de que las reformas de los años 2000 y 2003 a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y que su texto vigente dispone en su artículo 381 que “...en virtud del Fideicomiso, el Fideicomitente transmite la propiedad o titularidad de uno o más bienes o derechos, según sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, encomendando la realización de dichos fines a la propia institución fiduciaria...”, se origina la interrogante de si la fiduciaria jurídicamente cuenta con un derecho real de propiedad con toda la esencia y las características que presenta este derecho.

Para resolver la anterior interrogante, es trascendente hacer referencia a los antecedentes que preceden en nuestro sistema jurídico mexicano, los cuales nos demuestran que originalmente el Fideicomiso nació como un mandato irrevocable, en uno de los servicios que puede prestar una Institución de Crédito, y aunque posteriormente se reformó la referida Ley, en donde se establecía que se transmitía la propiedad, consideramos que esto es contrario a todas las características y esencia que tiene la propiedad (de origen románico-germánico), ya que la institu-

---

<sup>29</sup> SOTO ÁLVAREZ, Clemente, *Prontuario de Introducción al Derecho y nociones de Derecho Civil*, Porrúa, 3ª ed., México, D.F., 1994, pp. 158-160.

ción “propietaria” no goza de todos los derechos fundamentales que se derivan de esa figura, como son el *jus utendi*, *fruendi* y *abutendi*, que sólo se tienen en la medida y con la escasa extensión que se establecen en los fines del fideicomiso.

Respecto de los antecedentes en el sistema jurídico mexicano, Raúl Cervantes Ahumada,<sup>30</sup> en su libro de *Títulos y Operaciones de Crédito* señala que “...Después de algunos intentos el fideicomiso fue introducido en el ordenamiento mexicano por la Ley de Instituciones de Crédito que hizo referencia a él, sin reglamentarlo, y la ley sobre la misma materia, de 1926, que lo reglamentó como un mandato irrevocable. En realidad, en su calidad de negocio típico, distinto de otros negocios, el fideicomiso aparece en 1932, en la vigente Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Es bajo la vigencia de esta Ley cuando el Fideicomiso alcanza la gran difusión que ha logrado en la práctica bancaria...”. Así mismo, el 30 de julio de 1926 se promulgó la Ley de Bancos de Fideicomiso, en cuya exposición de motivos se determinaba que la institución del fideicomiso era nueva en México y que, en consecuencia, esa ley importaba una creación o mejor dicho, la legalización de una institución jurídica moderna que en otros países, especialmente los anglosajones, se practicaba hacía largo tiempo; además en el artículo sexto de esta ley disponía que “...el fideicomiso propiamente dicho es un mandato irrevocable en virtud del cual se entregaban al banco, con carácter de fiduciario determinados bienes, para que disponga de ellos o de sus productos según la voluntad del que los entrega, llamado fideicomitente, a beneficio de un tercero, llamado fideicomisario...”. La vigencia de la Ley de Bancos de Fideicomiso fue muy corta, de cuatro meses, ya que el 31 de agosto del mismo año de 1926 quedó aprobada la nueva Ley Bancaria, denominada Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios, misma que incorporó y reprodujo los mismos preceptos en materia de fideicomiso, teniendo gran similitud con las referidas leyes.

Posteriormente, la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito vigente, expedida en 1932, reguló expresamente el fideicomiso como una afectación patrimonial a un fin cuyo logro se confiaba a las gestiones de un fiduciario, autorizando la constitución de fideicomisos sólo cuando el fiduciario sea una institución especialmente sujeta a la vigilancia del Estado. Consideramos que la afectación destinada a un fin que se manejó desde un inicio en la ley hasta las reformas del 1º de Enero de 2003 era la correcta, no habiendo sido afortunada la reforma referida en virtud de que la institución fiduciaria no goza en esencia de un derecho de propiedad con las características y extensión que implica tal derecho real.<sup>31</sup>

<sup>30</sup> CERVANTES AHUMADA, Raúl, *Títulos y Operaciones de Crédito*, Porrúa, 17ª ed., México, 2007, p. 288.

<sup>31</sup> ACOSTA ROMERO, Miguel, ALMAZÁN ALANIZ, Pablo Roberto y otros, *Las Instituciones Fi-*

### 3. POSESIÓN

La posesión es una situación de hecho a la que el Derecho le ha atribuido consecuencias de derecho creando relaciones jurídicas y que, además, posteriormente, a través de la usucapión o también llamada prescripción positiva, cumpliendo con ciertos requisitos se puede llegar a convertir en el derecho real de propiedad. Para poder poseer un objeto, debe tratarse de un objeto determinado, no una universalidad que sea susceptible de propiedad particular.

La posesión es una figura que existe desde hace siglos y que está fundamentada en el principio de que nadie puede vencer a otro si no tiene motivos importantes para fundar su pretensión, de manera que en el caso de que en materia de propiedad, exista una controversia o duda sobre quién tiene el mejor derecho sobre determinado bien, se protegerá en un principio al que tenga la apariencia de mejor derecho, en este caso sería el que está poseyendo el bien en cuestión.

Hay que saber que la importancia de la posesión toma relevancia por su relación estrecha con el derecho de propiedad. No por estar inmediatamente relacionado con este derecho, debemos pensar que son la misma cosa, ya que si lo fueran no sería necesaria la distinción.

Hay dos elementos en la posesión: el material, que es la detentación de la cosa o el simple ejercicio de un poder de hecho sobre la misma; y el intencional, que significa el propósito de que la cosa permanezca en la esfera jurídica de quien la tiene, es decir, que exista la intención de aprovecharse del objeto por sí y para sí mismo.

Existen dos teorías sobre la posesión, que discuten cuál de sus dos elementos (material e intencional) es el determinante para que exista posesión.

Por un lado nos dice Savigny<sup>32</sup> en su teoría subjetiva que el elemento intencional es el principal, ya que si no hay voluntad para retener la cosa para sí mismo, no hay posesión aun cuando la cosa esté materialmente en poder de una persona; por el otro lado encontramos que la teoría objetiva de Von Ihering<sup>33</sup> toma como elemento principal y determinante al material, es decir, el simple hecho de que la cosa esté materialmente en poder de una persona, argumentando que la posesión sólo puede suponerse a través de la manifestación externa de la detentación material de la cosa, de la intención de retenerla.

Nuestro ordenamiento jurídico adopta la teoría objetiva, por ser ésta la más

---

*duciarias y el Fideicomiso en México*, Fomento Cultural de la Organización Somex, 1ª ed., México, 1982.

<sup>32</sup> Resumen de la obra de Díaz Jerónimo, *A la Posesión en el Derecho y en la Jurisprudencia Mexicana*, Ed. Meyia, México, 1969; citado por: Arce y Cervantes, José, *op. cit.*, pp. 28 y 29.

<sup>33</sup> *Idem*.

lógica, ya que es claro que para hablar de una intención es necesario primero que el objeto esté materialmente bajo el poder de la persona.

Para que la posesión pueda prescribir y obtener la calidad de propiedad necesita ser pacífica, pública y continua (ver Art. 1151 CCDF). Es pacífica la que se adquiere sin violencia; continua la que no se ve interrumpida por una privación por más de un año, por demanda o interpelación o el reconocimiento expreso o tácito del derecho de otro; pública es la que puede ser conocida por todos o la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

La definición de posesión no está dada de manera directa por el CCDF, puesto que sólo indica que el poseedor es quien ejerce sobre una cosa un poder de hecho, salvo cuando se tiene en virtud de la situación de dependencia del propietario, en provecho de éste o en cumplimiento de sus órdenes (Arts. 790-793 del CCDF).

Las clases de posesión que existen y son tomadas en cuenta por nuestro ordenamiento jurídico civil son la derivada y la originaria. La derivada es aquella que como su nombre lo dice, emana de un acto jurídico que le concede el derecho de poseerla temporalmente, como puede ser el usufructo, arrendamiento, depósito, etc. La posesión originaria es aquella que se tiene a título de propietario, entendiendo como título la causa generadora de la posesión.<sup>34</sup>

Es importante mencionar que de acuerdo con el artículo 803 del CCDF, es mejor la posesión que se funda en un título, y cuando se trate de inmuebles, la que está inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua.

Se distingue la buena y la mala fe en la posesión; se dice que hay buena fe cuando el que entra en posesión de un objeto lo hace con un título suficiente que le dé ese derecho o el que desconoce los vicios de su título para poseer; se establece que hay mala fe cuando no se reúnen todas las características que se enuncian en la buena fe. Ahora que sabemos sobre esta distinción de la buena y la mala fe, es preciso señalar que también respecto del tiempo que se tenga en la posesión y su calidad de buena o de mala fe, se hacen otras distinciones en el ordenamiento, y entre ellas están: el poseedor de buena fe que ha adquirido a título traslativo de dominio; el poseedor por menos de un año, a título traslativo de dominio y mala fe con tal que no lo sea por delito; el poseedor por más de un año, en concepto de dueño con posesión pacífica, pública y continua aunque sea de mala fe con tal de que no sea delictuosa, y el poseedor que ha adquirido la posesión por hecho delictuoso (que se considera mala fe).

---

<sup>34</sup> “ART. 806.—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. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.”

De la anterior distinción se desprenden las siguientes consecuencias:

- El poseedor de buena fe que ha adquirido a título traslativo de dominio tiene derecho a hacer suyos los frutos percibidos durante su buena fe, a que se le abonen los gastos necesarios y los útiles, a retener la cosa hasta que se haga el pago por los conceptos anteriores, a retirar las mejoras voluntarias, a que se le abonen los gastos hechos para la producción de frutos naturales e industriales (que no hace suyos por estar pendientes); es importante también tomar en cuenta que responde de la utilidad que haya obtenido por la pérdida o deterioro de la cosa, pero no responde del mismo deterioro o pérdida aunque haya ocurrido por un hecho propio.
- El poseedor por menos de un año, a título traslativo de dominio y mala fe que no lo sea por delito, tiene derecho únicamente a que se le reembolsen los gastos necesarios y tiene la obligación de restituir todos los frutos percibidos, así como también responde de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa, caso fortuito o fuerza mayor, a menos que compruebe que la pérdida o deterioro se hubiera dado aún estando en posesión de su dueño.
- El poseedor por más de un año, en concepto de dueño con posesión pacífica, pública y continua aunque sea de mala fe con tal de que no sea delictuosa, tiene derecho a las dos terceras partes de los frutos industriales que produzca la cosa y a que se le abonen los gastos necesarios y los útiles; no tiene derecho ni a frutos naturales ni civiles y responde de la pérdida de la cosa sobrevenidas por su culpa.
- El poseedor que ha adquirido la posesión por hecho delictuoso tiene obligación de restituir todos los frutos que haya dejado de producir la cosa por omisión culpable y de responder de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa, caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que compruebe que hubieran sucedido aún estando en posesión de su dueño.

La posesión se pierde por abandono, por cesión a título gratuito u oneroso, por destrucción o pérdida de la cosa, por quedar la cosa fuera del comercio, por resolución judicial, por despojo si es que dura más de un año, por reivindicación del propietario y por expropiación por causa de utilidad pública.

Así mismo, en lo que respecta a nuestro tema, de la posesión podemos indicar que cuando se posee un inmueble, este hecho produce consecuencias de Derecho, determinándose en primer lugar si es una posesión derivada o si es originaria, ya que si es el primer caso, la utilización del bien se determinará por el acto jurídico que le dio origen. Respecto de la posesión sin derecho de propiedad, las consecuencias se producirán también tomando en cuenta la buena o mala fe del poseedor. Por último, el propietario por esencia tiene la utilización del bien, que

realiza mediante la posesión, pudiendo disponer de ésta, ya sea mediante la constitución de un derecho real, ya sea a través del usufructo, el uso o bien mediante la habitación, o también puede otorgar la utilización obligándose mediante un derecho personal, como sería el caso del arrendamiento o el comodato (este último entendido también como préstamo de uso).

## VI. DESMEMBRAMIENTOS DE LA PROPIEDAD

La propiedad, como hemos de recordar, integra en ella el derecho de uso, de disfrute y de disposición, (también llamado en el Derecho Romano el *jus utendi, fruendi y abutendi*), pudiendo el propietario disponer de los primeros dos, mediante la constitución de los derechos reales de usufructo, de uso o el de habitación, en donde el propietario queda limitado en su derecho, denominándolo nudo propietario, es decir, cuando se refieren a la nuda propiedad, significa que existe un propietario con limitación que puede ser por usufructo, uso o habitación, a lo que enseguida nos referiremos:

### 1. USUFRUCTO

Es el primer derecho real de goce o disfrute que analizaremos.

El Artículo 980 del CCDF lo define de la siguiente manera: “El usufructo es el derecho real de disfrutar de los bienes ajenos”.

La definición doctrinal establece que el usufructo es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar y disfrutar de los bienes ajenos, sin alterar su forma ni sustancia.

Es un derecho real porque se establece una relación entre un sujeto activo, que es titular, y un sujeto pasivo indeterminado que es todo el mundo. Es temporal porque no puede establecerse un usufructo perpetuo. No puede ser mayor que la vida del usufructuario, se extingue por la muerte y no es transmisible por herencia. El Artículo 986 establece: “Es vitalicio el usufructo si en el título constitutivo no se expresa lo contrario”. En la rama autónoma del Derecho Agrario, en la Ley Agraria se establece una excepción, estableciendo que el usufructo que gozan los ejidatarios o comuneros es trasmisible por causa de muerte, sin que exista algún plazo para su aprovechamiento (véanse los artículos 14, 18, 19, 20, 46, 76 y 79 de la referida Ley).

El usufructo sobre bienes raíces, como todo derecho real, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que sea oponible a terceros. (Véanse los Artículos 3011 y 3012 del Código Civil).

El usufructo se puede constituir a favor de varias personas, sucesiva o simultáneamente, según señalan los Artículos 982 y 983 del CCDF. También puede constituirse al usufructo desde o hasta cierto día. En relación a los usufructos otor-



gados a personas morales, el Artículo 1040 establece: “El usufructo constituido a favor de personas morales que puedan adquirir o administrar bienes raíces, sólo durará veinte años, cesando antes, en el caso de que dichas personas dejen de existir”.

El usufructuario, así como cualquier titular de derechos reales, tiene por consecuencia, derechos y obligaciones; los derechos son:

*Tres clases de acciones: reales, personales y posesorias.*

La acción real es el derecho de persecución de la cosa de manos de quien se encuentre. El usufructuario dispone de la acción personal cuando su usufructo deriva del testamento o acto jurídico unilateral o de un contrato. La acción se ejercita en contra del dueño o de los herederos.<sup>35</sup> En cuanto a las acciones posesorias, comprenden los interdictos para bienes raíces que puede usar el usufructuario, como cualquier poseedor, y los interdictos para retener, recuperar, de obra nueva y obra peligrosa.

El usufructuario tiene el derecho de uso y disfrute de la cosa. Tiene derecho a hacer suyos los frutos de la cosa, sean naturales, civiles o industriales (de acuerdo con los Artículos 888, 890 y 893 del CCDF, son frutos naturales las producciones espontáneas de la tierra, las crías y demás productos de los animales; son frutos industriales los que producen las heredades o fincas de cualquiera especie, mediante el cultivo o trabajo, y son frutos civiles los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquellos que no son producidos por la misma), desde la fecha del título constitutivo o desde el momento de la muerte del autor de la herencia. En el usufructo legal, desde la fecha en que empiece a ejercerse la patria potestad.

Respecto a la cosa o su derecho, el usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufrutuada. Puede enajenar, arrendar o gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebra como usufructuario terminarán con el usufructo, también aplicable en materia agraria con la excepción que prescribe el artículo 45 de la Ley Agraria, el cual establece que los contratos que impliquen el uso de tierras ejidales por terceros tendrán una duración acorde al proyecto productivo correspondiente, no mayor a treinta años prorrogables.

Las obligaciones que le corresponden al usufructuario se clasifican generalmente en tres clases:

a) *Antes de la entrega de la cosa que es materia del usufructo.* Estas obligaciones son las que van de acuerdo con lo que señala el Artículo 1006 del CCDF:

El usufructuario antes de entrar en el goce de los bienes está obligado: I: A formar a sus expensas, con citación del dueño, un inventario de todos ellos, haciendo tasar los

<sup>35</sup> AGUILAR CARVAJAL, *Segundo Curso de Derecho Civil (Bienes, Derechos Reales y Sucesiones)*, 3ª ed., México, 1975.



muebles y constar el estado en que se hallen los inmuebles; II: A 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 con el artículo 434.

b) *Durante el usufructo*. Las obligaciones del usufructuario son una consecuencia de la forma como debe el usufructuario usar de la cosa, con moderación. Durante el usufructo debe conservar la cosa, haciendo las reparaciones si el usufructo es gratuito; debe dar aviso al propietario de toda perturbación que sufra, percibido de que si no da el aviso, responde de los daños y perjuicios que se originen al propietario; debe destinar la cosa al uso convenido y si no hay convenio, a destinar la cosa, de acuerdo con su naturaleza, responde de las cargas usufructuarias.

c) *Al extinguirse el usufructo*. El usufructuario está obligado a restituir la cosa; a responder por los deterioros y daños y perjuicios que se hayan causado a la cosa por culpa del usufructuario.

El usufructo se puede extinguir de acuerdo con las formas que establece el Artículo 1038 del CCDF, que se transcribe a continuación, con excepción de lo dispuesto en materia agraria a que antes se hizo referencia:

ART. 1038.—El usufructo se extingue:

- I. Por muerte del usufructuario;
- II. Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó;
- III. Por cumplirse la condición impuesta en el título constitutivo para la cesación de este derecho;
- IV. Por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona; mas si la reunión se verifica en una sola cosa o parte de lo usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo;
- V. Por prescripción, conforme a lo prevenido respecto de los derechos reales;
- VI. Por la renuncia expresa del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de los acreedores;
- VII. Por la pérdida total de la cosa que era objeto del usufructo. Si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre lo que de la cosa haya quedado;
- VIII. Por la cesación del derecho del que constituyó el usufructo, cuando teniendo un dominio revocable, llega el caso de la revocación;
- IX. Por no dar fianza el usufructuario por título gratuito, si el dueño no le ha eximido de esa obligación.

## 2. DERECHO REAL DE USO

No encontramos una definición específica en nuestra regulación; sin embargo, el artículo 1049 establece lo siguiente:

“...El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena, las que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque esta aumente. ...”

Felipe de la Mata y Roberto Garzón Jiménez comentan al respecto: “...Se ha discutido doctrinalmente si el uso implica el ‘*usus*’ y el ‘*fructus*’ o solamente este último, en nuestra opinión el disfrute trae consigo la necesidad del empleo y la utilización de la casa para obtener de ella los frutos...”<sup>36</sup>

En la doctrina unánimemente se define como un derecho real, temporal, generalmente vitalicio, para usar y gozar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni sustancia y de carácter intransferible. Se puede decir que es un derecho de usufructo limitado, ya que da facultades al usuario de aprovecharse de los frutos estrictamente necesarios para el sostenimiento de él mismo y de su familia.

El usuario no sólo goza del *ius utendi* sino también del *ius fruendi*, de manera limitada; así se distingue del usufructo, así como también en que el uso es de carácter intransmisible e inembargable. El usuario no puede transmitir su derecho, es decir, es personalísimo, se extingue por la muerte, lo anterior en atención a que se confiere exclusivamente tomando en cuenta la calidad de la persona.

El uso se constituye por contrato, por prescripción y por testamento, pero nunca por ley. Puede constituirse a título oneroso o a título gratuito sobre bienes muebles e inmuebles. Con las limitaciones antes señaladas, los derechos del usuario y las causas de terminación son los mismos que los del usufructuario.

Un ejemplo de uso es el que se encuentra en el Artículo 1054 del CCDF: “El que tiene derecho de uso sobre un ganado puede aprovecharse de las crías, leche y lana, en cuanto baste para su consumo y el de su familia”.

### 3. DERECHO REAL DE HABITACIÓN

En nuestro Código Civil tampoco encontramos una definición del derecho de habitación como tal; pero en realidad se trata de un derecho de uso sobre una finca urbana, para habitar gratuitamente algunas piezas de una casa. El Artículo 1050 del CCDF establece:

...La habitación da, a quien tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia...

Conforme al artículo antes transcrito, consideramos que el derecho de habitación se puede constituir sobre la totalidad de una casa, ya que se indicaría que comprendería todas las piezas o partes de tal casa; sin embargo, existen criterios que sostienen que cuando el derecho abarca todo el inmueble, entonces se estaría frente a un derecho de uso sobre tal inmueble.

<sup>36</sup> DE LA MATA PIZANA, *op. cit.*

La habitación se define en la doctrina como un derecho real, intransmisible, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar algunas piezas de una casa, sin alterar su forma ni sustancia. La habitación siempre es por esencia gratuita. Las reglas generales del usufructo se aplican para la habitación, con excepción de las que son específicas del mismo, por lo que hace el carácter de intransmisible e inembargable de los derechos de habitación. También el derecho de habitación se constituye por contrato, testamento, acto unilateral y prescripción, nunca por ley.

Las obligaciones del habituario son las mismas que tiene el usuario, y en cuanto a los derechos, quedan limitados a usar para habitación, las piezas necesarias de una casa, para alojar al habitante y a su familia. En cuanto a los modos de extinción del derecho de habitación, son los mismos que las del derecho de usufructo.

Todo lo anteriormente mencionado acerca del usufructo, uso y habitación es aplicable en materia inmobiliaria, sin incluir otros aspectos que no tienen relevancia en el tema que en este trabajo nos ocupa.

#### 4. NUDA PROPIEDAD

Al propietario del inmueble se le denomina nudo propietario cuando ha otorgado las facultades del *ius utendi* y del *ius fruendi*, es decir, se hace alusión a un sujeto cuyo derecho de propiedad está desprovisto de algunos de sus elementos. Se dice nudo propietario debido a que se puede entender que los elementos que lo arropan están ausentes. El uso y disfrute pasan a ser de la titularidad de las personas a quien se otorgue el derecho real, permaneciendo la disposición con el propietario. En el lenguaje jurídico, el usarlo implica su empleo, es decir, su utilización, y al disfrutarlo jurídicamente, hacer suyos los frutos que se produzcan, ya sean naturales, industriales o civiles.

Es importante mencionar las facultades que el nudo propietario tiene sobre la cosa; tales facultades son las siguientes: el derecho de disponer de la cosa, puede ejecutar todos los actos de dominio y de protección sobre ella, siempre que no se perjudiquen los derechos del usufructuario.

Los derechos reales antes estudiados también implican que, su esencia comprende que los titulares tienen sus derechos con el contenido antes mencionado, los cuales son oponibles a todo el mundo, imponiéndose a ese sujeto múltiple, indeterminado y universal la obligación de respeto, (incluyendo el nudo propietario), lo que genera una responsabilidad en caso de incumplimiento de ese deber jurídico.

#### VII. COPROPIEDAD

Una modalidad es una forma especial de ser de las cosas que no altera ni destruye su esencia; así pues, se entiende que las modalidades de la propiedad son

formas especiales de ser de la propiedad que no desvirtúan o destruyen su esencia, que consiste en una facultad que es oponible a todo el mundo. Las modalidades de la propiedad por no ser el objeto de estudio de este trabajo no serán analizadas de manera particular; sin embargo, con el fin de explicar lo apuntado, cabe el siguiente ejemplo: En la copropiedad existe un derecho de propiedad que es igualmente oponible a terceros, se trata de una modalidad en cuanto a que ese derecho de propiedad está dividido en partes alícuotas, es decir, partes ideales que representan un porcentaje determinado en proporción de su derecho sobre la cosa sujeta a copropiedad.

Lo mismo sucede en los otros tipos de modalidades existentes, permanece la esencia del derecho de propiedad aun cuando la complejidad de las variaciones que una modalidad determinada pueda llegar a tener nos haga pensar algo distinto.

Otra modalidad es el condominio, que consiste en que un bien inmueble pertenece proindiviso a uno o más propietarios, con la forma especial de que cada uno tiene un derecho de uso exclusivo sobre una parte del bien y un derecho sobre las áreas o bienes comunes conjuntamente con los demás condóminos. Todos los condóminos son propietarios del bien, con las variaciones mencionadas. Es relevante mencionar que el condominio sólo se constituye sobre un inmueble y para que se pueda realizar, las unidades privativas o de uso exclusivo deben tener una salida a la vía pública, o bien a un área o elemento común, como pueden ser pasillos, escaleras, patios, etcétera.

Consideramos aquí las ideas expuestas por el maestro Rafael Rojina Villegas el cual explica que se trata de un división ideal puesto que es una parte que sólo se representa mentalmente, que se expresa en un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación variará según los derechos de éstos.

Por otro lado, el Lic. Ernesto Gutiérrez y González respecto de la propiedad manifiesta que es un contrasentido hablar al mismo tiempo, y respecto de una misma cosa, de propiedad y copropiedad. Lo único que puede haber, es una copropiedad absoluta de la cosa con derechos de uso, reales y exclusivos de los diferentes copropietarios sobre determinadas partes del edificio.

Respecto de la función social que cumple el condominio a través del tiempo y de las diferentes leyes, se han comprobado las ventajas y los beneficios que a la sociedad le proporciona, de los cuales comenta el Maestro Manuel Borja Martínez que:

... Pocas instituciones jurídicas han sido tratadas por la doctrina nacional con el rigor y la dureza con que se ha juzgado a la propiedad horizontal, pero ni sus más enconados opositores han puesto en duda las posibilidades que tiene el condominio de desarrollar una amplia función social en beneficio de la clase media. Es innegable que

aunque adoleciendo de defectos técnicos la “Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio en los Edificios”, representa un gran avance en nuestra legislación...<sup>37</sup>

Finalmente, cabe mencionar que el condominio puede constituirse sobre un inmueble ya edificado o en proceso de construcción.

En síntesis, la copropiedad es el mismo derecho de propiedad pero que pertenece a dos o más personas, el cual es oponible al sujeto pasivo, indeterminado y universal, siendo el condominio una modalidad en cuanto a la utilización y disfrute del inmueble sobre el que recae.

## VIII. EXTENSIÓN Y LÍMITES

### 1. ACCESIÓN

*Accesión:* Se define la accesión como el derecho por virtud del cual, el propietario de una cosa adquiere la propiedad de todo lo que produce, se le une o incorpora de manera natural o artificial.

La accesión significa un medio de adquirir la propiedad mediante una extensión del dominio, es decir, a todo aquello que produce, como son los frutos y productos, o al incorporarse una cosa secundaria a una principal, adquiriendo lo incorporado, el dueño de lo principal.

Respecto de los frutos y productos producidos por las cosas, el CCDF los refiere indistintamente; sin embargo, la distinción doctrinal es relevante. Frutos es todo aquello que sin hacer alteración de la sustancia de la cosa se obtiene de la misma; por otro lado, para la obtención de un producto es indispensable la alteración sustancial de la cosa.

Existen tres tipos de frutos:

1. *Frutos naturales* son las producciones espontáneas de la tierra, las crías y demás productos de los animales. Las crías de los animales pertenecen al dueño de la madre y no al del padre, salvo convenio anterior en contrario. Para que los animales se consideren frutos, basta que estén en el vientre de la madre, aunque no hayan nacido.

2. Son *frutos industriales* los que producen los inmuebles de cualquiera especie, mediante el cultivo o trabajo. Hay que mencionar que no se reputan frutos naturales o industriales sino desde que están manifiestos o nacidos.

3. *Frutos civiles* son los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquellos que no siendo producidos

---

<sup>37</sup> BORJA MARTÍNEZ, Manuel, *La propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano*, Porrúa, 2ª ed., México, 1992, p. 249.

por la misma cosa directamente, vienen de ella por contrato, por última voluntad o por la ley.

Rafael Rojina Villegas señala que “La accesión supone siempre dos cosas que llegan a unirse, mezclarse o confundirse...”<sup>38</sup>

La accesión se presenta en los siguientes casos:

- A) De inmueble a inmueble.
- B) De mueble a inmueble.
- C) De mueble a mueble.

Se tiene que tomar en cuenta si la accesión se ha producido de forma natural o por hecho del hombre.

A) La accesión natural en provecho de un inmueble, es decir, de inmueble a inmueble, se presenta en los siguientes casos: a) Aluvión. b) Avulsión. c) Nacimiento de isla. d) Mutación del cauce de un río.

a) *Aluvión*: Es el asentamiento natural que sufren los predios colindantes a las riberas de los ríos por el depósito paulatino de materiales que la corriente va formando en las riberas. El propietario adquiere por aluvión aquella fracción de tierra que la corriente va formando en esas riberas.

b) *Avulsión*: Tiene lugar cuando una parte considerable y reconocible de un predio es arrancada por la fuerza de la corriente y depositada en la orilla opuesta o junto a un predio inferior; entonces, el propietario de la porción arrancada puede reclamar su propiedad, haciéndolo dentro de dos años, contados desde el acaecimiento; pasado este plazo, perderá su derecho de propiedad, a menos que el propietario del campo a que se unió la porción arrancada no haya aún tomado posesión de ella debemos también considerar respecto de los árboles arrancados y transportados por la corriente de las aguas, que pertenecen al propietario del terreno a donde vayan a parar, si no los reclaman dentro de dos meses los antiguos dueños. Si éstos los reclaman, deberán abonar los gastos ocasionados en recogerlos y ponerlos en un lugar seguro.

c) *Nacimiento de isla*: Este fenómeno puede formarse de dos maneras, por aluvión o bien porque la corriente forme un nuevo cauce que forme a su vez, en medio, una isla. En ambos casos hay propiedad por accesión. En el primer caso los propietarios ribereños adquieren la propiedad en proporción al frente de sus propiedades, a partir de una línea imaginaria que deberá trazarse en medio del cauce del río. En el segundo caso, los propietarios pierden el terreno ocupado por la corriente y en compensación se les permite usar el terreno de la isla en proporción al frente de su propiedad.

---

<sup>38</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, *loc. cit.*, p. 267.

d) *Mutación del cauce de un río*: Cuando estamos ante un caso de mutación de cauce de algún río debemos contemplar que la solución estará dada por la Ley, la cual determinará a quién pertenecen los cauces abandonados de los ríos, que varíen de curso.

B) *Accesión de mueble a inmueble, en forma artificial*: Este tipo de accesión se da de manera artificial en materia de inmuebles y muebles. Respecto a inmuebles tiene tres formas: edificación, plantación y siembra. En este caso lo accesorio incorporado se presume propiedad del dueño del inmueble, pero es una presunción que admite prueba en contrario. Se presentan los siguientes casos: a) El propietario del inmueble edifica, planta o siembra con materiales ajenos; se toma en cuenta la buena o mala fe. b) El propietario de los muebles edifica, planta o siembra en terreno ajeno; en este caso puede existir también mala fe de parte del propietario del terreno, si la siembra, plantación o edificación se ha llevado a cabo, como dicta el Código Civil Federal, a su vista, ciencia y paciencia. c) El que planta, edifica o siembra no es ni dueño del terreno ni de los materiales.

En el primer caso el dueño del inmueble planta, siembra o edifica con materiales ajenos pero de buena fe. Adquiere lo edificado, plantado o sembrado, pagando el precio de los muebles; si procediere de mala fe, deberá pagar también daños y perjuicios.

En el segundo caso, en el que el dueño de los muebles siembra, edifica o planta en terreno ajeno, el dueño de lo principal adquiere la propiedad de la obra hecha; pero debe pagar el valor de los muebles, si el dueño de éstos ha procedido de buena fe, o puede obligarlo a pagar el terreno o su renta; en el primer caso pierde la mano de obra, sólo tiene derecho a esto último si se obró de mala fe, no a hacer suya la obra (Ver Art. 900 del Código Civil). Si el dueño de los muebles procede de mala fe, pero pierde la obra sin derecho a indemnización (Art. 901 del Código Civil). Y aun puede pedirse la demolición (Art. 902).

En el tercer caso, cuando los muebles son de propiedad de un tercero, que no es ni el que ejecutó la obra ni el dueño del terreno, si le aprovecha, tiene que pagar el precio de los muebles, sin distinguir si existe o no mala fe; pero esta responsabilidad es subsidiaria, pues el primer responsable es el que ejecutó la obra (Ver artículos 901, 902 y 906 del Código Civil Federal). Estas soluciones están inspiradas en el principio que busca evitar el enriquecimiento ilegítimo. Además, lo antes dicho presupone la incorporación de los muebles, pues si no existe, el dueño puede reivindicarlos. (Arts. 898 y 899). La demolición sólo tendrá lugar en el caso de mala fe.

Los casos de accesión de mueble a mueble, no se analizan en este trabajo, pues no son aplicables en materia inmobiliaria.



## 2. SUELO

### a) *Subdivisión, fusión, fraccionamiento y relotificación de predios*

Otro tema importante en materia de extensión de la propiedad hacia los lados es el relativo a las normas de desarrollo urbano, como puede ser la subdivisión, fusión, lotificación y relotificación de predios. Éstos son definidos de la siguiente manera por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal:

- *Subdivisión*: “la partición de un predio en dos o más terrenos, que no requieran el trazo de vías públicas” (artículo 43).
- *Fusión*: “la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes” (artículo 42).
- *Relotificación*: “...es la agrupación de inmuebles comprendidos; en un polígono de actuación sujeto a desarrollo o a mejoramiento urbanos, para su nueva división, y en su caso una relocalización de los usos de suelo dentro del polígono, ajustada a los programas...” (artículo 7º, fracción LXI).

Para cualquiera de las anteriores, se requiere de una licencia, la cual será concedida en términos del reglamento, con excepción de los casos en que los inmuebles sean propiedad del Distrito Federal, o que al menos éste tenga participación en ellos. Una vez expedidas las licencias, deberán protocolizarse, o como lo dice el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, “constar en escritura pública” en un plazo no mayor a 180 días. Para la expedición de estas licencias, se estará tanto a lo que establezca la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su reglamento (como puede ser el donar cierto porcentaje de los terrenos al Distrito Federal, realizar obras de infraestructura o enterar alguna cantidad por equivalente a la Tesorería, etcétera.), así como a lo que esté dispuesto en los programas que hemos analizado en este mismo estudio.

Un punto no menos trascendente, es el del patrimonio cultural urbano, que también se regula en las normas de desarrollo urbano; se refiere a los edificios, monumentos arqueológicos, históricos y artísticos y las zonas donde éstos se encuentren, plazas públicas, parques, bosques, nomenclatura, traza urbana, estilos arquitectónicos, esculturas y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico y a lo que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones públicas. Para la conservación del patrimonio cultural urbano, los programas y el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal determinarán las medidas y disposiciones relativas a su cuidado, conservación, restauración y recuperación, cuidando los estilos arquitectónicos y escuchando a la Comisión de Arte en Espacios Públicos. Para el otorgamiento de todo tipo de licencias respecto de algún inmueble afecto al patrimonio cultural urbano, en el Distrito Federal, las

delegaciones deberán esperar la autorización o notificación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Siguiendo con estos temas, haremos un breve estudio de las manifestaciones de construcción, las cuales están reguladas en el título cuarto del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; sin embargo, previo a lo anterior, existen algunos conceptos que es importante conocer y que se encuentran definidos en el artículo segundo del mismo ordenamiento:

- *Predio*: terreno sin construcción.
- *Edificación*: construcción sobre un predio.
- *Inmueble*: terreno y construcciones que en él se encuentran.

El artículo 42 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, ya sea el propietario o poseedor del predio o inmueble (de acuerdo con lo señalado anteriormente), se deberá registrar la manifestación de construcción correspondiente, la cual no procederá cuando el predio o inmueble se localice en suelo de conservación.

Los tipos de manifestación de construcción pueden ser los siguientes:

Tipo “A”. Se refiere lo siguiente:

- La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 200 m<sup>2</sup> construidos con un frente mínimo de 6 metros, altura máxima de 5.5 metros y claros libres<sup>39</sup> de hasta 4 metros.
- Ampliación de una vivienda unifamiliar, la cual se encuentre edificada al amparo de una licencia de construcción, registro de obra ejecutada o registro de manifestación de construcción, siempre y cuando no se rebase el área total de 200 m<sup>2</sup> de construcción, incluyendo la ampliación y dos niveles con una altura total máxima de 5.5 metros y claros libres de hasta 4 metros.
- Reparación o modificación de una vivienda, al igual que el cambio de techos o entresijos, siempre y cuando no se afecten elementos estructurales importantes ni haya claros libres superiores a los 4 metros.
- Construcción de bardas con altura máxima de 2.50 metros.
- Apertura de claros de 1.5 metros como máximo en construcciones de hasta 2 niveles, siempre y cuando no se afecten elementos estructurales ni se cambie el uso del inmueble.
- Instalación de cisternas, fosas sépticas o albañales.

---

<sup>39</sup> El término claros libres se alude al espacio que existe entre una pared y otra sin que exista una viga o muro que sirva como soporte.

La manifestación de construcción tipo “B” se refiere a usos no habitacionales de hasta 5,000 m<sup>2</sup> o habitacionales de hasta 10,000 m<sup>2</sup>.

La manifestación de construcción tipo “C” se refiere a usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m<sup>2</sup> o habitacionales de más de 10,000 m<sup>2</sup>, o construcciones que requieran un dictamen de impacto urbano-ambiental.

Todas las manifestaciones de construcción se presentarán en las delegaciones en que se ubique el inmueble o predio, acompañadas de los requisitos detallados en el reglamento.

La vigencia será, para las manifestaciones tipo “A” de un año prorrogable; para las manifestaciones tipos “B” y “C” será el siguiente:

- Para edificaciones de hasta 300 m<sup>2</sup>, un año.
- Para edificaciones de más de 300 m<sup>2</sup> y menos de 1,000 m<sup>2</sup>, dos años.
- Para edificaciones superiores a los 1,000 m<sup>2</sup>, tres años.

En todos los casos, se establece la obligación de que el propietario o poseedor informe a la delegación de la conclusión de los trabajos dentro de los 15 días siguientes, a fin de que la delegación constate que se han ejecutado las obras sin contravenir el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, informando y detallando sobre las modificaciones y/o ampliaciones que se hubieren realizado a fin de determinar si existe algún pago de derechos adicional que deba realizarse. Una vez hecho lo anterior, para el caso de las manifestaciones de construcción tipos “B” o “C”, se autorizará el uso y ocupación; para el caso de las manifestaciones de construcción tipo “A”, sólo se establece la obligación de dar el aviso de terminación de obra.

Existe la licencia de construcción especial, que es la autorización que se debe obtener antes de construir, ampliar, modificar, demoler o dismantelar una instalación, tal y como la define el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Esta licencia tiene varias modalidades, que son: edificación en suelo de conservación, instalaciones subterráneas o en área de vía pública, estaciones repetidoras de comunicación celular o inalámbrica, demoliciones, excavaciones o cortes con profundidad superior a un metro, tapiales<sup>40</sup> que invadan la acera en una medida superior a medio metro, obras o instalaciones temporales en propiedad privada y en la vía pública para ferias, aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables y otros similares, así como Instalaciones o modificaciones en edificaciones existentes, de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electro-mecánico.

---

<sup>40</sup> El término Tapia alude al soporte que tenga la construcción de un muro de manera diagonal hacia el piso; el tapial es una antigua técnica de construcción de muros que implica hacer un enconfrado (emparedado) con el material y sostenerlo mediante estructuras diagonales que sirvan como soporte entre el piso y el muro en construcción.

No se requerirá de manifestación o licencia de construcción especial para ciertos casos contemplados en la ley, tales como los de: edificaciones derivadas del “Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular” y otros similares; reposición y reparación de los acabados de la construcción que no afecten elementos estructurales o instalaciones; divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural; impermeabilización y reparación de azoteas sin afectar elementos estructurales; obras urgentes para prevención de accidentes (en este caso se deberá dar aviso a la delegación a más tardar cinco días después de haber dado inicio a las obras); demolición de una edificación hasta de 60 m<sup>2</sup> en planta baja o de un cuarto de hasta 16 m<sup>2</sup> sin afectar la estabilidad del resto de la construcción, no siendo esto aplicable para inmuebles regulados por la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal, o que se ubiquen en área de conservación patrimonial del Distrito Federal; construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes; la obra pública que realice la Administración, ya sea directamente o a través de terceros, la cual debe cumplir con los requisitos técnicos que establece la normatividad aplicable; los pozos de exploración para estudios varios y obras de jardinería; tapiales que invadan la acera en una medida menor de medio metro y obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales.

No se registrará la manifestación de construcción cuando se trate de inmuebles relictos, fusionados o subdivididos sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente, con las excepciones establecidas en el mismo reglamento y las cuales se refieren a superficie (menor a 90 metros y 6 metros de frente), afectación por obras (al menos 30 m<sup>2</sup> en predios trapezoidales o rectangulares y 45 metros en predios triangulares; en ambos casos deberá contar con al menos 6 metro de frente); en los demás casos, se estará conforme a lo dispuestos en los programas de desarrollo urbano.

Anteriormente (en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal de 1993) se manejaba la licencia de construcción como el requisito para realizar, ampliar, modificar, demoler, etcétera, una construcción, debiéndose dar un aviso de terminación de obra, al cual le recaía un oficio de contestación de uso y ocupación expedido por la Autoridad competente. Este sistema se sigue utilizando en varias entidades de la República Mexicana.

La actual regulación en el Distrito Federal se originó con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal de 2004, mediante el cual, se simplificaron los procesos y se distingue ahora entre manifestación de construcción y licencia de construcción especial las cuales tienen las características que hemos analizado.

En los demás Estados de la República Mexicana corresponde a los municipios expedir las licencias, permisos y/o autorizaciones de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, con fundamento en la fracción décima de la Ley General de Asentamientos Humanos y de conformidad con las disposiciones jurídicas locales en materia de desarrollo urbano y de los planes o programas de desarrollo urbano.

Finalmente, respecto de este apartado en síntesis podemos decir que la construcción, ampliación, demolición, disposición, subdivisión, fusión, afectación al régimen de propiedad en condominio, lotificación y relotificación de los inmuebles desde el punto de vista de su extensión, no es absoluta porque se encuentra limitada por las disposiciones de desarrollo urbano contempladas principalmente en la Ley General de Asentamientos Humanos (de carácter Federal) en las Leyes de Desarrollo Urbano y sus reglamentos, así como en los Reglamentos de Construcción correspondientes (Éstos últimos de carácter local).

*b) Unidades de medida obligatoria en México que se deberán utilizar en la superficie, medidas y linderos de cualquier inmueble*

Las unidades de medida obligatorias para todas las personas que se encuentren en México, que tengan interés en realizar determinada diligencia en la cual sea necesaria la delimitación, ya sea de peso, longitud o superficie, entre otras se encuentran establecidas en la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, y se dice que están obligados debido a que los preceptos de dicha Ley son de orden público e interés social. Queda establecido en esa normatividad que el sistema que se debe usar en México es el Sistema General de Unidades de Medida, el cual está integrado, entre otras, por las unidades básicas del Sistema Internacional de Unidades: de longitud, el metro; de masa, el kilogramo; de tiempo, el segundo; de temperatura termodinámica, el kelvin; de intensidad de corriente eléctrica, el amperio; de intensidad luminosa, la candela; y de cantidad de sustancia, el mol, así como con las suplementarias, las derivadas de las unidades base y los múltiplos y submúltiplos de todas ellas, que apruebe la Conferencia General de Pesas y Medidas y se prevean en normas oficiales mexicanas.

Es de tal importancia dicho sistema, que incluso las escuelas que se encuentren adscritas al sistema educativo mexicano, se encuentran obligadas a insertar la enseñanza de las medidas establecidas por el Sistema General de Unidades de Medida.

La ley reconoce también los casos en los que se dificulta la aplicación de las medidas establecidas debido a la relación que el objeto de que se trate guarde con algún país extranjero que no haya adoptado el mismo sistema, y establece que la Secretaría de Economía en coordinación con la Secretaría de Relaciones Exteriores autorizará el empleo de las medidas usadas en otros sistemas. En tales casos

deberán expresarse, conjuntamente con las unidades de otros sistemas, su equivalencia con las del Sistema General de Unidades de Medida, salvo que la propia Secretaría exima de esta obligación. Como ejemplo de lo anterior, podemos mencionar los tratados internacionales de los que México es parte en materia marítima que sigue el sistema náutico.

En toda transacción comercial, industrial, catastral o de servicios que se efectúe a base de cantidad, ésta deberá medirse utilizando los instrumentos adecuados, excepto en algunos casos, atendiendo a la naturaleza o propiedades del objeto de la transacción. Los instrumentos de medición se encuentran establecidos en la Ley, así como los organismos y dependencias que estarán encargados de vigilar el cumplimiento de las disposiciones establecidas.

El incumplimiento de lo dispuesto en la Ley a la que se hace referencia y a las demás disposiciones derivadas de ella, será sancionado administrativamente por las dependencias conforme a sus atribuciones y en base a las actas de verificación y dictámenes de laboratorios acreditados que le sean presentados a la dependencia encargada de vigilar el cumplimiento de la norma conforme a lo establecido en la misma Ley. Sin perjuicio de las sanciones establecidas en otros ordenamientos legales, las sanciones previstas en la ley en comento, son las siguientes: I. Multa; II. Clausura temporal o definitiva, que podrá ser parcial o total; III. Arresto hasta por treinta y seis horas; IV. Suspensión o revocación de la autorización, aprobación o registro según corresponda; y V. Suspensión o cancelación del documento donde consten los resultados de la evaluación de la conformidad, así como de la autorización del uso de contraseñas y marcas registradas.

De acuerdo con los preceptos de la ley en comento, para la medición de la superficie, extensión, medidas y linderos de un inmueble se deberá utilizar las medidas establecidas por el Sistema General de Unidades de Medida, que son entre otras; en longitud, el milímetro, centímetro, decímetro, metro, decámetro, hectómetro, kilómetro; en superficie, el milímetro, centímetro decímetro y metro cuadrado, así como la hectárea, quedando todas las personas en México (entre éstas Catastro, Notarios Públicos, Registros Públicos y demás Servidores Públicos) obligadas a aplicar dichas medidas en consecuencia, se encuentra prohibido seguir otros sistemas de medición diferente, tales como, el Sistema Anglosajón (también conocido por el nombre de Sistema Inglés o Sistema Imperial de Unidades), que tiene como unidad base en materia de longitud a la yarda, a las suplementarias y derivadas de dicha unidad base y los múltiplos y submúltiplos de la misma. En caso de incumplimiento de no utilizar las medidas oficiales establecidas en dicha ley, se generaría una responsabilidad que podría consistir en soportar alguna de las sanciones antes mencionadas, entre los que figuran, la multa y la clausura temporal o definitiva.



<b>Metro: Unidad básica del Sistema Internacional de Unidades de Medida.</b>	
<b>Múltiplos del metro:</b>	<b>Submúltiplos del metro:</b>
yottametro (Ym): $10^{24}$ metros.	decímetro (dm): $10^{-1}$ metros.
zettametro (Zm): $10^{21}$ metros.	centímetro (cm): $10^{-2}$ metros.
exámetro (Em): $10^{18}$ metros.	milímetro (mm): $10^{-3}$ metros.
petámetro (Pm): $10^{15}$ metros.	micrómetro ( $\mu\text{m}$ ): $10^{-6}$ metros.
terámetro (Tm): $10^{12}$ metros.	nanómetro (nm): $10^{-9}$ metros.
gigámetro (Gm): $10^9$ metros.	angstrom ( $\text{\AA}$ ): $10^{-10}$ metros.
megámetro (Mm): $10^6$ metros.	picómetro (pm): $10^{-12}$ metros.
mirímetro (Mam): $10^4$ metros.	femtómetro o fermi (fm): $10^{-15}$ metros.
kilómetro (km): $10^3$ metros.	attómetro (am): $10^{-18}$ metros.
hectómetro (hm): $10^2$ metros.	zeptómetro (zm): $10^{-21}$ metros.
decámetro (dam): 10 metros.	yoctómetro (ym): $10^{-24}$ metros.

*c) Restricciones o limitaciones del derecho de propiedad sobre los inmuebles hacia los lados*

Es importante conocer algunos de los conceptos fundamentales para poder entender las limitaciones al derecho de propiedad, hacia los lados; de manera que nos dedicaremos a un concepto tan importante como el de colindancia, que a diario se utiliza en materia inmobiliaria:

- *Colindante*: Dícese así de cada uno de los campos y edificios cuyos límites o lindes son total o parcialmente contiguos entre sí, aplicándose también la denominación a los propietarios de fincas lindantes.<sup>41</sup>
- *Colindar*: Lindar entre sí dos o más fincas, términos municipales.<sup>42</sup>
- *Linde*: Límite que separa una propiedad de otra o un territorio de poca extensión de otro.<sup>43</sup>

Así mismo, siguiendo con la extensión y límites de la propiedad inmobiliaria hacia los lados; en los diferentes Códigos Civiles, tanto Federal como de las Entidades de la República Mexicana, se establecen ciertas restricciones, entre las cuales se pueden mencionar las siguientes:

<sup>41</sup> *Enciclopedia Jurídica Omeba*, Editorial Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, 1968.

<sup>42</sup> *Larousse Dictionnaire Encyclopédico*, Ediciones Larousse. 15ª ed., México, DF, 2009.

<sup>43</sup> *Idem*.



a) 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 que puedan ser destinadas a usos que resulten 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 pericial.

b) No se pueden plantar árboles cerca de un inmueble ajeno, 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.

c) No se pueden tener ventanas, balcones u otros voladizos sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa inmuebles colindantes. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad si no hay un metro de distancia.

d) 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.

e) Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas, fuertes, fortalezas y edificios públicos, sino sujetándose a las condiciones exigidas por los reglamentos especiales de la materia.

Así mismo en los mismos ordenamientos se prevé que en los casos en los cuales no se respeten las limitaciones anteriormente expuestas, se tomen las siguientes medidas:

a) Si las ramas de los árboles se extienden sobre el inmueble, 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 inmueble, pero con previo aviso al vecino.

b) El dueño de la propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertas las 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.

c) 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.

De manera general, se puede comentar al respecto que en cada Entidad de la República Mexicana es posible imponer restricciones y limitaciones a la extensión de la propiedad de los inmuebles, mismas que estarán establecidas en su Código Civil o bien en alguna ley administrativa local, como puede ser la ley de desarrollo Urbano o bien en el Reglamento de Construcciones.

Finalmente, es preciso indicar que para delimitar un predio respecto de la vía pública, asignándole el número oficial que lo identifique respecto de los demás en una calle o vía pública, se recurre a un acto administrativo en el cual se expide “el alineamiento y número oficial” previsto en las leyes y reglamentos de carácter local, generalmente en la Ley de Desarrollo Urbano o el Reglamento de Construcciones de la entidad donde se encuentre el inmueble.

#### *d) Utilización de los inmuebles*

Las disposiciones relativas a desarrollo urbano son una materia que le concierne tanto a la Federación como a los Estados y Municipios. De conformidad con el artículo noveno de la Ley General de Asentamientos Humanos, así como con la fracción quinta del artículo 115 Constitucional, la ordenación en materia de planes de desarrollo urbano, zonificación, expedición de licencias de fraccionamiento, subdivisión, fusión, edificación, etcétera corresponde a los Municipios, así como al Distrito Federal. Para la zonificación, existe un Plan Nacional de Desarrollo Urbano, el cual estará de acuerdo con lo que establezca el Plan Nacional de Desarrollo; así mismo, existirán planes estatales y locales (por municipio o delegación). El artículo 53 de la Ley General de Asentamientos Humanos establece que no surtirán efectos los actos que contravengan la legislación en materia de desarrollo urbano, ya sea federal o local; así mismo, tampoco surtirán efectos los actos que vayan en contra de lo que establezca un plan de desarrollo urbano, imponiendo a los notarios, en el artículo 54 del mismo ordenamiento, la obligación de cerciorarse de que los actos pasados ante su fe, cumplan con estas disposiciones, especialmente en materia de disposición o utilización de inmuebles. De igual manera, prescribe el artículo 55 de la citada ley que no podrán inscribirse en los registros públicos actos que vayan en contra de lo establecido en los planes; esto va muy relacionado con lo que establece el artículo 91 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que indica que no podrá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, ningún acto en el que se transmita la propiedad o el uso de bienes inmuebles, sin que se transcriba el certificado de zonificación correspondiente.

Profundizando un poco más en los planes de desarrollo urbano, podemos entender los siguientes conceptos tal y como los define el artículo 7 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal:

- Clasificación del suelo: “división de la superficie del Distrito Federal en urbana y de conservación” (fracción VII).
- Planeación del ordenamiento territorial: “el proceso permanente y continuo de formulación, programación, presupuestación, ejecución, control, fomento, evaluación y revisión del ordenamiento territorial”.

En el Distrito Federal, los Programas de Desarrollo Urbano se clasifican principalmente en Generales, Delegacionales y Parciales; el Programa General es el que determina, además de las bases para los programas Delegacionales y Parciales, las políticas, acciones y normas de ordenación del territorio del Distrito Federal, el cual deberá estar adecuado al Plan Nacional de Desarrollo y el Programa Nacional de Desarrollo Urbano. Los programas delegacionales, como su nombre lo indica, son aquellos que establecen las normas para la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en una delegación. Por último, los programas parciales, son aquellos que establecen las normas de planeación del desarrollo urbano y ordenamiento territorial en áreas específicas, y se adaptan a las condiciones particulares de algunas áreas determinadas.

Los programas de desarrollo urbano se inscriben en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, el cual depende de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI). Nos podemos remitir al título tercero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para ver qué debe contener cada uno de los programas.

Otro tema importante en materia de desarrollo urbano es el del uso de suelo, el cual va un tanto relacionado con los programas de desarrollo urbano, ya que es uno de los contenidos de los mismos, tal vez podríamos decir que el más importante. El uso de suelo, de conformidad con el artículo 32 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se clasifica de la siguiente manera:

- En suelo urbano: habitacional, comercial, servicios, industrial, equipamiento e infraestructura, espacios abiertos y áreas verdes, parques y jardines.
- En suelo de conservación para las áreas de rescate ecológico: habitacional, servicios, turístico, recreación, forestal y equipamiento e infraestructura.
- En suelo de conservación para las áreas de preservación ecológica: piscícola, forestal y equipamiento rural e infraestructura.
- En suelo de conservación para las áreas de producción rural y agroindustrial: agrícola, pecuaria, piscícola, turística, forestal, agroindustrial y equipamiento e infraestructura.

La zonificación determinará los usos permitidos y prohibidos, así como destinos y reservas para distintas zonas. Las zonas pueden ser:

- Para suelo urbano: habitacional, habitacional con comercio, habitacional con oficinas, habitacional mixto, equipamiento urbano e infraestructura, industria, espacios abiertos, áreas verdes, centros de barrio, entre otras.
- Para suelo de conservación: rescate ecológico, producción rural-agroindustrial, preservación ecológica, entre otras.
- Para poblados rurales: habitacional rural de baja densidad, habitacional rural, habitacional rural con comercio y servicios, equipamiento rural, entre otras.

Es en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano en donde se detallan estas zonas.

Un concepto de suma importancia para el tema de la propiedad es la vía pública; el artículo séptimo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal la define como “todo espacio de uso común que por disposición de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con la Ley y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se destine para ese fin”.

#### *e) Ley de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Históricas y Artísticas*

A lo largo de este trabajo se ha hecho mención de las diversas limitaciones que la norma jurídica, al ser la única facultada para hacerlo, impone a la propiedad inmobiliaria. Dichas limitaciones se han establecido, tomando en cuenta características de los predios, de la persona a quien pertenecen y hasta el interés que la humanidad (entendida como la comunidad internacional) pueda llegar a tener en ellos, como en el caso del espacio ultraterrestre. Puntualizado esto, es momento de atender a otro tipo de limitaciones al derecho de propiedad sobre inmuebles, que encuentran su fundamento en la utilidad pública que tiene la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos.

Existen ciertas limitaciones, expresadas por la ley como deberes, que tiene que atender el dueño de un inmueble que ha sido declarado monumento histórico o artístico, tales como el conservarlos y en su caso restaurarlos, previa autorización del instituto correspondiente;<sup>44</sup> así mismo, también deberán obtener un permiso para la realización de toda obra, inclusive para la colocación de carteles, anuncios, avisos o cualquier otra instalación, debiendo presentar una solicitud con los siguientes requisitos: nombre y domicilio del solicitante, nombre y domicilio del responsable de la obra; nombre y domicilio del propietario; características, planos y especificaciones de la obra a realizarse; planos, descripción y fotografías del estado actual del monumento y, en el caso de ser inmueble, sus colindancias; su aceptación para la realización de inspecciones por parte del instituto competente; y a juicio del instituto competente, deberá otorgar fianza que garantice a satisfacción el pago por los daños que pudiera sufrir el monumento.

Existen también limitaciones al derecho de propiedad de los dueños de predios colindantes a un monumento, que consisten en obtener un permiso del instituto competente para poder hacer excavaciones, cimentaciones, demoliciones o construcciones, a través de una solicitud con los requisitos antes mencionados, así

---

<sup>44</sup> Entiéndase por instituto correspondiente para estos efectos el Instituto Nacional del Antropología e Historia (INAH) y el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA).

como obtener un dictamen de perito autorizado por el instituto competente en el cual se indicarán las obras que deberán realizarse con el fin de mantener la estabilidad y las características del monumento. Dichas obras serán costeadas en su totalidad por el propietario del predio colindante. La autorización deberá entregarse en un plazo no mayor a 30 días hábiles, a partir de la fecha de recepción de la solicitud.

Así mismo, es de destacarse que la Ley de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, en su artículo 11, otorga un beneficio a los dueños de inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos que los mantengan conservados y en su caso los restauren, mediante la exención, a solicitud del dueño, de impuestos prediales correspondientes; en la jurisdicción del Distrito Federal, con base en el dictamen técnico que expida el instituto competente, es requisito para la exención mencionada que el predio no se explote con fines de lucro.

Hay que mencionar que el mismo ordenamiento dispone que las obras de restauración y conservación en bienes inmuebles declarados monumentos, que se ejecuten sin la autorización o permiso correspondiente, o que violen los otorgados, serán suspendidas por disposición del instituto competente, y en su caso, se procederá a su demolición por el interesado o por el instituto, así como a su restauración o reconstrucción. La autoridad municipal respectiva podrá actuar en casos urgentes en auxilio del instituto correspondiente, para ordenar la suspensión provisional de las obras.

En lo que respecta a la enajenación de los inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos, se señala que debe constar en escritura pública, misma en la que se anotará si el bien materia de la operación es monumento.

Para determinar cuándo un bien es considerado monumento artístico, se atiende al valor estético relevante que revistan dichos bienes, y para determinar dicho valor deberá tomarse en cuenta la representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizados y otras características análogas. Tratándose de bienes inmuebles, podrá considerarse también su significación en el contexto urbano.

Por determinación de la ley en comento, se estiman monumentos históricos los inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX, destinados a templos y sus anexos; arzobispados, obispados y casas curales; seminarios, conventos o cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso; así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales o benéficos; al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles y militares. Los muebles que se encuentren o se hayan encontrado en dichos inmuebles y las obras civiles relevantes de carácter privado realizadas de los siglos XVI al XIX inclusive.

Son monumentos arqueológicos los bienes muebles e inmuebles, producto de

culturas anteriores al establecimiento de la hispánica en el territorio nacional, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas.

Son propiedad de la Nación, inalienables e imprescriptibles, los monumentos arqueológicos muebles e inmuebles.

En lo que respecta a las sanciones que tendrán lugar por contravenir a lo dispuesto en el ordenamiento referido, se establece entre otras sanciones prisión de uno a diez años y multa de cien a diez mil pesos.

De acuerdo con lo expuesto en esta sección, enfocado a la materia inmobiliaria en México, se puede decir que todos los objetos e inmuebles arqueológicos pertenecen a la Nación en tanto que los históricos o artísticos pueden ser propiedad ya sea de los particulares o del dominio público. Así mismo, si en un predio se encontraran alguno o algunos bienes muebles de carácter arqueológico, sería propietaria directa la Nación (en este caso la Federación), no pudiendo los propietarios de los inmuebles apropiarse o disponer de tales bienes arqueológicos, ya que en caso contrario se sujetarían a las responsabilidades y penas que establece el ordenamiento legal.

#### *f) Derecho de edificación, plantación o siembra*

Se ha pormenorizado ya en este mismo trabajo, los detalles del régimen patrimonial en relación con la edificación, plantación o siembra. Podemos ahora añadir lo siguiente:

Respecto de la plantación o siembra, de tierras ejidales, el artículo 76 de la Ley Agraria establece que es derecho de los ejidatarios el uso y usufructo de las tierras, ya sea por sí mismos o a través de terceros. Los derechos de terceros, es decir, los adquiridos a través de cualquier acto jurídico, no pueden rebasar lo necesario de acuerdo con cada proyecto en específico, y esto no podrá ser por más de 30 años los cuales serán prorrogables.

En lo tocante a la edificación, el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, en su título cuarto, establece la obligación de solicitar manifestación de construcción, la cual tendrá requisitos acordes con el tipo de obra, el área a construir y la complejidad de la misma. Se requerirá licencia de construcción especial cuando la construcción consista en: edificaciones en suelo de conservación; instalaciones subterráneas o aéreas en la vía pública; estaciones de comunicación celular o inalámbrica; demoliciones; excavaciones mayores a un metro; muros que invadan la vía pública en más de medio metro; obras para circos, ferias, etcétera e instalaciones o modificaciones de sistemas de transporte electromecánico. En caso de que no se solicite la licencia o se registre la manifestación de construcción correspondiente, o la ejecución de la obra no se ajuste a los lineamientos autorizados, la autoridad podrá aplicar sanciones tales como multa, clausura temporal o



definitiva, cancelación del registro del director responsable de obra o corresponsables, o inclusive una demolición parcial o total.

g) *¿Derecho de superficie?*

El derecho de superficie es el derecho real que se otorga a una persona por tiempo determinado o indeterminado, para que siembre, plante y edifique a su costa en suelo ajeno, ya sea en forma gratuita o mediante el pago de una renta, quedando facultado para disfrutar y disponer libremente de los frutos de las plantaciones, las siembras y los edificios construidos.<sup>45</sup>

En otras palabras, se puede sostener que el derecho de superficie es el derecho real, temporal o perpetuo, enajenable y transmisible a los herederos, de realizar y tener como propiedad distinta, sobre suelo ajeno, una construcción, una plantación u otras obras.

En los ordenamientos jurídicos que prevén dicha figura se puede constituir el derecho de superficie, ya sea por acto entre vivos o mortis causa; a título gratuito u oneroso, por obra a precio alzado o por pagos periódicos; es posible facultar al superficiario para edificar, plantar o adquirir lo ya hecho dentro del mismo terreno.

El superficiario tiene, a su vez, la propiedad sobre la superficie y el conjunto de especies que integran su derecho.<sup>46</sup>

El derecho de superficie significa una excepción al principio general de la accesión mediante el cual, como ya se indicó, se establece que el propietario de un bien adquiere la propiedad sobre todo lo que produce, se le une o incorpora natural o artificialmente.

En palabras sencillas podemos decir que cuando se presenta el fenómeno de la superficie, se refiere a que una persona es dueña del terreno y otra distinta es dueña de lo que se edifique, plante o siembre, es decir, tiene un derecho real de propiedad independiente de aquel sobre el terreno.

El derecho de superficie —señala Juan González— ofrece interés desde el triple punto de vista teórico, técnico y práctico: teórico, por que la institución se presenta ahora como un índice de la llamada orientación social del Derecho Civil Moderno; interés técnico jurídico, que se evidencia por la abundancia extraordinaria de estudios doctrinales sobre el tema, sobre todo en la bibliografía alemana; y también interés práctico

<sup>45</sup> BORJA MARTÍNEZ, Ignacio, “Derecho de superficie”, *Revista de Derecho Notarial*, México, año XVIII, junio de 1974.

<sup>46</sup> *Diccionario Jurídico Mexicano*, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM-Porrúa, 2ª ed., México, DF, 1987.



porque el derecho de superficie se propone como uno de los medios jurídicos más aptos para el problema de la vivienda.<sup>47</sup>

En el Distrito Federal el derecho de superficie carece de una reglamentación específica, ya que no es mencionado de manera explícita en ninguno de los preceptos del Código Civil.

Algunos autores afirman que se habla de él, si bien, de una manera implícita, en el artículo 2899 del Código Civil, que dice que la hipoteca de una construcción levantada en terreno ajeno no comprende el área.

En México es un imposible jurídico el que una persona sea dueña del terreno y otra persona dueña de la construcción, toda vez que la ley lo impide, al determinar que en el caso de que una persona construya en suelo ajeno, suponiendo que lo haga de buena fe, solamente tendrá lugar a ser indemnizado por las construcciones si es que éstas son de utilidad para el dueño del terreno, o de otro modo a pagar el precio del terreno para consolidar la propiedad del inmueble en una sola persona. Un ejemplo que ilustra lo anterior es que existe una imposibilidad jurídica de transmitir únicamente la cocina de una casa.

La razón por la que considero importante introducir esta breve explicación del derecho de superficie reside en lo vinculada que se encuentra la figura de este derecho con la propiedad inmobiliaria, y la curiosidad que surge al conocer la figura en cuanto a la posibilidad de ser puesta en práctica de acuerdo con las normas que rigen en materia inmobiliaria en la República Mexicana.

#### h) *Servidumbres*

El artículo 1057 del Código Civil Federal y su correlativo en el Distrito Federal establecen: “La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que sufre, predio sirviente”.

Doctrinalmente las servidumbres han sido calificadas como gravámenes reales, ya que persiguen a la cosa. El gravamen real se constituye siempre entre predios, recae siempre sobre los bienes inmuebles. Los predios deben pertenecer a distintos dueños.

Una crítica en relación con lo mencionado en el párrafo anterior, sobre los gravámenes reales que persiguen a la cosa, es que el gravamen recae sobre la persona dueña del predio sirviente, no sobre el inmueble en sí, ya que es la persona la que tiene que realizar una obligación de no hacer, como ocurre al permitir o soportar la servidumbre. De manera que podemos afirmar que el derecho de propiedad del predio dominante se extiende a la parte del predio sirviente en la cual re-

<sup>47</sup> GONZÁLEZ, Juan, *Elementos del Derecho Civil*, Editorial F. Trillas, México, 1967, p. 234.

cae la servidumbre o, dicho de otra manera, el dueño del predio sirviente tiene la obligación de soportar la limitación sobre su propiedad.

La servidumbre es inseparable del fundo, se transmite con él, no se puede transmitir independientemente de él.

La servidumbre es indivisible. Esto es, si el predio sirviente se dividiera por distintas enajenaciones parciales, la servidumbre no se divide, continúa sobre todo el predio sirviente como si fuera una entidad antes de la enajenación; no puede restringirse ni tampoco ampliarse. Cada adquiriente tiene que tolerarla en la parte que le corresponde. Si se divide el predio dominante, el Artículo 1066 señala lo siguiente: “Cada porcionero puede usar por entero la servidumbre, no variando el lugar de su uso y agravándolo de otra manera”.

Es un derecho real perpetuo, no obstante que, tratándose de una servidumbre creada por contrato y no por ley, puede durar el tiempo que se convenga.

Las fuentes de las servidumbres son el contrato, el acto unilateral, el testamento, la prescripción y la ley, pudiéndose apreciar que son las mismas fuentes que las del usufructo.

Existen diversos criterios de clasificación de las servidumbres, tomando en cuenta distintas bases. Se aceptan de manera general:

a) Por la causa de su constitución, servidumbres naturales, legales y voluntarias. El Artículo 1067 esto señala al respecto: “Las servidumbres traen su origen de la voluntad del hombre o de la ley; las primeras se llaman voluntarias y las segundas legales”.

Las naturales deben su origen a la causa de su constitución la causa entonces puede ser la situación de los predios, como en el caso de la servidumbre de desagüe; cuando tienen por causa la ley son legales, y si la causa es la voluntad de los particulares ya sea por contrato o por testamento, entonces la servidumbre es voluntaria.

La servidumbre legal, la establecida por la ley, toma siempre en cuenta la situación de los predios y no pierde de vista la utilidad pública y privada conjuntamente. (Art. 1068 CC)

Conforme al Código en vigor, las servidumbres legales son las siguientes: 1. de desagüe; 2. de acueducto; 3. la de paso.

La servidumbre de desagüe es la que se establece entre predios de distinto nivel, o a favor de un predio enclavado entre otros, para dar paso de salida al agua del primero (Ver Arts. 1071, 1073, 1074 y 1077).

La servidumbre legal de acueducto está reglamentada en los Artículos 1078 a 1096 del CCDF. Esta servidumbre tiene diferentes formas: El que pueda disponer de agua que tenga fuera de su predio, tiene el derecho de hacerla pasar mediante un acueducto a través de los predios intermedios. La segunda forma es la del po-

seedor de un terreno pantanoso que quiera desecarlo o dar salida, por medio de cauces, a las aguas estancadas. En la tercera forma se establece que el que pueda captar agua mediante una presa para la irrigación de su predio y no pueda construirla dentro de su finca, tiene el derecho de constituir una servidumbre llamada de “estribo de presa”, en el predio sirviente; o sea, en el predio de tercera persona. En las dos primeras formas la ley dispone en el Artículo 1086 los requisitos que deben cumplirse para establecer la servidumbre.

La servidumbre de paso es una consecuencia de la necesidad de poner postes o tender alambres en terrenos de una finca ajena, para establecer comunicaciones telefónicas o cables de energía eléctrica (Art. 1108). El dueño del predio sirviente debe ser indemnizado.<sup>48</sup>

Las servidumbres voluntarias son las que se establecen por la voluntad del hombre y se ajustan a lo que establezcan las partes. El contenido de estas servidumbres es muy variable, ya que pueden participar de los caracteres de varios tipos y del tipo de las legales; pueden también mezclarse sus objetos para originar una servidumbre mixta (Art. 1118).

Las servidumbres voluntarias se extinguen, según establece el Artículo 1128 del CCDF.

Las servidumbres legales, ya que se establecen por necesidades de índole natural o de interés público, tienen reglas especiales que no dependen sólo de la voluntad de los interesados. Respecto de estas reglas véase el artículo 1131 del mismo Código.

La interrupción de la servidumbre está prevista en el Artículo 1132. La suspensión de la servidumbre se prevé en el artículo 1133. Finalmente, el modo de usar la servidumbre puede modificarse por prescripción, tal como lo establece el artículo 1134 del Código antes citado.

b) De acuerdo con el carácter del predio dominante, o sea por la naturaleza de los fundos, las servidumbres pueden ser rústicas o urbanas. Tienen por causa la ubicación de los fundos. Esta clasificación carece de importancia, ya que no hay disposición ninguna en la ley sobre ellas.<sup>49</sup>

c) De acuerdo con las características intrínsecas de la servidumbre, se clasifican en continuas y discontinuas, aparentes y no aparentes, positivas y negativas.

Esta clase de servidumbres están reconocidas en la ley. Son continuas aquellas cuyo uso es o puede ser incesante sin intervención de ningún hecho del hombre. Son discontinuas aquellas cuyo uso necesita de algún hecho del hombre.

---

<sup>48</sup> SOTO ÁLVAREZ, Clemente, *Prontuario de Introducción al Derecho y Nociones de Derecho Civil*, Porrúa, 3ª ed., 1994.

<sup>49</sup> *Idem*.

Son aparentes las que se anuncian por obras o signos exteriores, dispuestos para su uso y aprovechamiento. Son no aparentes las que no presentan signo exterior de su existencia. Son positivas cuando su ejercicio requiere de un acto del dueño del predio dominante; para el sirviente, consiste, generalmente, en una abstención.

d) Servidumbres sobre los predios de dominio público y sobre predios de particulares.

En cuanto a las servidumbres sobre los predios del Estado y sobre predios de los particulares, dado que en nuestro Derecho se reconoce que el Estado ejerce un derecho de propiedad sobre los bienes de dominio público (bienes de uso común, destinados a un servicio público y propios del Estado), hay la posibilidad de imponer servidumbres sobre estos últimos o a su favor. Los bienes de uso común y los destinados a un servicio público, por su naturaleza, no pueden gravarse con servidumbres.

Respecto de las servidumbres podemos señalar que gozan de la misma esencia de los demás derechos reales, la facultad que le confiere su derecho es oponible a todo el mundo; es decir, además de estar obligado el propietario del predio sirviente, a respetar el derecho del dueño del predio dominante, se encuentra obligado también todo el mundo, es decir, el sujeto pasivo, indeterminado y universal antes explicado.

#### i) *Terrenos forestales*

La Ley General de Desarrollo Sustentable define “terreno forestal” como aquel que está cubierto por vegetación forestal, y el terreno preferentemente forestal como aquel que tras haberlo estado, en la actualidad no se encuentra cubierto por vegetación forestal, pero sus condiciones de clima, suelo y topografía lo hacen más apto para el uso forestal que para otros usos alternativos, excluyendo aquéllos ya urbanizados; se considera además terreno temporalmente forestal a la superficie agropecuaria que se dedique temporalmente al cultivo forestal mediante plantaciones forestales comerciales. La consideración de terreno forestal se mantendrá durante un periodo de tiempo no inferior al turno de la plantación. Se entiende que en este tipo de inmuebles, la propiedad tiene restricciones o limitaciones, por ser dicha ley de orden e interés público y de observancia general. Las restricciones son aquellas relativas a los bosques o selvas, o mejor dicho que la ley considere de carácter forestal. En ese sentido, el reglamento de la ley define entre otros conceptos lo que se debe entender por:

*Bosque:* es la vegetación forestal principalmente de zonas de clima templado, en la que predominan especies leñosas perennes que se desarrollan en forma es-

pontánea, con una cobertura de copa mayor al diez por ciento de la superficie que ocupa, siempre que formen masas mayores a 1,500 metros cuadrados.

*Selva*: es la vegetación forestal de clima tropical en la que predominan especies leñosas perennes que se desarrollan en forma espontánea, con una cobertura de copa mayor al diez por ciento de la superficie que ocupa, siempre que se formen masas mayores a 1,500 metros cuadrados, excluyendo a los acahuales. En esta categoría se incluyen a todos los tipos de selva, manglar y palmar de la clasificación del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales es la encargada de emitir las normas oficiales en materia forestal y de suelos, en los términos establecidos por la Ley Federal de Metrología y Normalización y la misma Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

Las personas físicas o morales que deseen adquirir la propiedad inmobiliaria forestal, deberán informarse ante el Registro Nacional Forestal del tipo de predios o terrenos que estén sujetos a esta modalidad de la propiedad. Así mismo, dicha ley regula el aprovechamiento y uso de los recursos forestales y entre éstos, de los Recursos Forestales Maderables y de los Recursos Forestales Comerciales, en relación con los primeros, se requiere autorización de la Secretaría para su aprovechamiento, y en cuanto a los segundos, se restringe el establecimiento de plantaciones forestales comerciales en sustitución de la vegetación primaria nativa que actualmente se encuentra en los terrenos forestales. En el Título Quinto, Capítulo I de la referida Ley, que regula la propiedad inmobiliaria federal, se menciona que la Secretaría podrá autorizar el cambio de uso de terrenos forestales de manera excepcional y previa opinión técnica del Consejo Forestal Estatal. Así mismo, se prohíbe otorgar autorizaciones de cambio de uso de suelo de un terreno incendiado sin que hayan pasado veinte años, a no ser que se acredite que el ecosistema se ha regenerado totalmente. Las autorizaciones de cambio de uso de suelo deberán inscribirse en el Registro Forestal Nacional.

En la citada ley, así como en su reglamento, se prevé que tanto los inmuebles propiedad de los particulares como del Estado considerados como forestales o preponderantemente forestales, se sujetan a una serie de limitaciones y regulaciones especiales, principalmente mediante distintos tipos de programas, como son los productivos, de restauración, de protección, de conservación y de aprovechamiento sustentable de los ecosistemas forestales, de los suelos en terrenos forestales y preferentemente forestales. Así mismo, con fundamento en el artículo 51 de la referida ley, en el Registro Forestal Nacional se inscribirán, entre otros, los programas de manejo forestal y los programas de manejo de plantaciones forestales comerciales, sus autorizaciones, modificaciones y cancelaciones; las autorizaciones de cambio de uso de terrenos forestales, los decretos que establezcan áreas

naturales protegidas que incluyan terrenos forestales o preferentemente forestal es así como los actos de transferencia de dominio, uso, usufructo o prestación de servicios forestales, programas de manejo forestal, de manejo de plantaciones forestales, comerciales y avisos de forestación, así como de las modificaciones y cancelaciones de los mismos.

### 3. SUBSUELO

#### a) *Ley Minera*

Siguiendo con el estudio de ¿hasta dónde llega hacia abajo materialmente nuestra propiedad en relación con un bien inmueble?, o bien, como propietarios de un bien inmueble y en el caso de encontrar algún mineral, ¿éste sería de nuestra propiedad?, tales preguntas quedan resueltas mediante el estudio y análisis en principio del artículo 27 de nuestra Constitución Política en sus primeros párrafos, así como de la Ley Minera y su Reglamento.

Partiremos de los principios rectores que se establecen en el primero, tercero y cuarto párrafos del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra dicen:

... ART. 27.—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.

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 ...

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 substancias que en vetas, mantos, masas o yacimientos, constituyan depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos, tales como los minerales de los que se extraigan metales y metaloides utilizados en la industria; los yacimientos de piedras preciosas, de sal de gema y las salinas formadas directamente por las aguas marinas; los productos derivados de la descomposición de las rocas, cuando su explotación necesite trabajos subterráneos; los yacimientos minerales u orgánicos de materias susceptibles de ser utilizadas como fertilizantes; los combustibles minerales sólidos; 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. ...

En el párrafo cuarto antes transcrito se da respuesta a la segunda pregunta que planteamos al principio, es decir, mientras la composición del terreno de nuestra



propiedad no cambie o no encontremos depósitos de minerales, seguimos teniendo el dominio total sobre nuestro inmueble. Podríamos usar como ejemplo el que quisiéramos construir una cisterna lo suficientemente grande para que el abasto de agua no fuera una preocupación, ya sea para nuestro consumo o para abastecer una alberca que vamos a construir en nuestra propiedad; lógicamente, lo haremos cumpliendo las normas de desarrollo urbano y de construcciones aplicables. Pero en el supuesto de que después de excavar algunos metros, encontráramos materiales distintos a los que integran o componen el suelo, y si estos materiales se cuentan entre los comprendidos en el artículo 4 de la Ley Minera, que es la que regula o reglamenta al artículo 27 Constitucional, la propiedad sería del dominio directo de la Nación. Tales minerales, en términos del artículo cuarto de la referida Ley Minera, son los siguientes:

...ART. 4.—Son minerales o sustancias que en vetas, mantos, masas o yacimientos constituyen depósitos distintos de los componentes de los terrenos los siguientes:

I. Minerales o sustancias de los que se extraigan antimonio, arsénico, bario, berilio, bismuto, boro, bromo, cadmio, cesio, cobalto, cobre, cromo, escandio, estaño, estroncio, flúor, fósforo, galio, germanio, hafnio, hierro, indio, iridio, itrio, lantánidos, litio, magnesio, manganeso, mercurio, molibdeno, niobio, níquel, oro, osmio, paladio, plata, platino, plomo, potasio, renio, rodio, rubidio, rutenio, selenio, sodio, talio, tantalio, telurio, titanio, tungsteno, vanadio, zinc, zirconio y yodo;

II. Minerales o grupos de minerales de uso industrial siguientes: actinolita, alumbre, alunita, amosita, andalucita, anhidrita, antofilita, azufre, barita, bauxita, biotita, bloedita, boemita, boratos, brucita, carnalita, celestita, cianita, cordierita, corindón, crisotilo, crocidolita, cromita, cuarzo, dolomita, epsomita, estaurolita, flogopita, fosfatos, fluorita, glaserita, glauberita, grafito, granates, halita, hidromagnesita, kainita, kieserita, langbeinita, magnesita, micas, mirabilita, mulita, muscovita, nitratina, olivinos, palygorskita, pirofilita, polihalita, sepiolita, silimanita, silvita, talco, taquidrita, tenardita, tremolita, trona, vermiculita, witherita, wollastonita, yeso, zeolitas y zircón;

II. Bis. Diatomita;

III. (Se deroga);

IV. Piedras preciosas: agua marina, alejandrina, amatista, amazonita, aventurina, berilo, crisoberilo, crocidolita, diamante, diopside, epidota, escapolita, esmeralda, espinel, espodumena, jadeita, kuncita, lapislázuli, malaquita, morganita, olivino, ópalo, riebeckita, rubí, sodalita, tanzanita, topacio, turmalina, turquesa, vesuvianita y zafiro;

V. Sal gema;

VI. Los productos derivados de la descomposición de las rocas cuando su explotación necesite trabajos subterráneos, como las arcillas en todas sus variedades, tales como el caolín y las montmorillonitas, al igual que las arenas de cuarzo, feldespato y plagioclasas;

VII. Las materias minerales u orgánicas siguientes, susceptibles de ser utilizadas como fertilizantes: apatita, colófano, fosfosiderita, francolita, variscita, wavelita y guano;



VIII. El carbón mineral en todas sus variedades y el gas asociado a los yacimientos de éste;

IX. Los demás que determine el Ejecutivo Federal, mediante decreto que será publicado en el *Diario Oficial de la Federación*, atendiendo a su uso industrial debido al desarrollo de nuevas tecnologías, a su cotización en los mercados internacionales o a la necesidad de promover la explotación racional y la preservación de los recursos no renovables en beneficio de la sociedad.

Quienes estén realizando la exploración o explotación de los minerales o sustancias a que se refiere la fracción IX anterior, con base en las disposiciones del derecho común, tendrán derecho preferente para obtener la concesión minera correspondiente, siempre que la soliciten en los términos de esta Ley y su Reglamento. ...

Con fundamento en la Constitución, los minerales o materiales no serían de nuestra propiedad, tal y como se establece en el principio del párrafo cuarto del artículo 27 Constitucional, y en ese momento estaríamos en el supuesto jurídico de que nuestra propiedad dejaría de serlo, ya que como lo indica el párrafo tercero del numeral antes citado, en función del “beneficio social” se impondría alguna modalidad a nuestra propiedad privada. Lo más probable es que después de realizados los estudios respectivos, que arrojaran como resultado que los minerales encontrados forman parte de “vetas, mantos, masas o yacimientos”, fuera expropiado nuestro inmueble “por causa de utilidad pública”, con el objeto de que pudiera ser explotado por personas con la capacidad suficiente que determina la propia Ley Minera; en otras palabras, que no solamente tengan los conocimientos técnicos y los recursos económicos y materiales necesarios, sino que también cumplan con los requisitos que establece la propia ley, para que puedan ser titulares de la concesión respectiva, es decir, para que la Nación les conceda la facultad de explotación respecto de bienes del dominio público en plazo determinado bajo ciertas condiciones a través de dicha concesión.

Es importante también señalar que en términos del artículo cuarto de la Ley Minera, quienes estén realizando la exploración o explotación de los minerales o sustancias a que se refiere la fracción IX transcrita anteriormente, con base en las disposiciones del derecho común, tendrán derecho preferente para obtener la concesión minera correspondiente, siempre que la soliciten en los términos de esa ley y su reglamento.

#### b) *Ley Reglamentaria del artículo 27 Constitucional en materia de petróleo*

Conforme al artículo 27 Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, corresponde a la Nación el dominio directo del petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos, de los cuales no se otorgarán concesiones ni contratos, ni subsistirán los que, en su caso, se hayan otorgado. La Nación tendrá a su cargo la explotación de esos productos, en los términos que señale la Ley Re-

glamentaria del artículo 27 Constitucional en el Ramo del Petróleo, la cual dispone que la Nación llevará a cabo la exploración y la explotación del petróleo y las demás actividades a que se refiere el párrafo tercero las cuales se consideran estratégicas en los términos del artículo 28, párrafo cuarto, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por conducto de Petróleos Mexicanos y sus organismos subsidiarios.<sup>50</sup> La ley en comento, en su artículo primero indica que corresponde a la Nación el dominio directo, inalienable e imprescriptible del petróleo, entendiéndose por éste, todos los carburos de hidrógeno que se encuentren en el territorio nacional, incluida la plataforma continental y la zona económica exclusiva situada fuera del mar territorial y adyacente a éste, en mantos o yacimientos, cualquiera que sea su estado físico, incluyendo los estados intermedios, y que componen el aceite mineral crudo, lo acompañan o se derivan de él. Para los efectos de dicha ley, se considerarán yacimientos transfronterizos aquellos que se encuentren dentro de la jurisdicción nacional y tengan continuidad física fuera de ella. También se considerarán como transfronterizos aquellos yacimientos o mantos fuera de la jurisdicción nacional, compartidos con otros países de acuerdo con los tratados en que México sea parte o bajo lo dispuesto en la Convención sobre Derecho del Mar de las Naciones Unidas. Los yacimientos transfronterizos a que se hace referencia podrán ser explotados en los términos de los tratados en los que México sea parte, celebrados por el Presidente de la República y aprobados por la Cámara de Senadores.

De conformidad con lo dispuesto en los párrafos cuarto del artículo 25 y sexto del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sólo la Nación podrá llevar a cabo las distintas explotaciones de los hidrocarburos, que constituyen la industria petrolera, la cual es considerada de utilidad pública, preferente sobre cualquier aprovechamiento de la superficie y del subsuelo de los terrenos, incluso sobre la tenencia de los ejidos o comunidades y mediante la indemnización legal, en todos los casos en que lo requieran la Nación o su industria petrolera. Son de utilidad pública las actividades de construcción de ductos y de plantas de almacenamiento. Petróleos Mexicanos, sus organismos subsidiarios y las empresas de los sectores social y privado estarán obligados a prestar a terceros el servicio de transporte y distribución de gas por medio de ductos, en los términos y condiciones que establezcan las disposiciones reglamentarias. Entendiéndose por industria petrolera: la exploración, la explotación, la refinación, el transporte, el almacenamiento, la distribución y las ventas de primera mano del petróleo y los productos que se obtengan de su refinación; la exploración, la explotación, la ela-

---

<sup>50</sup> Ley Orgánica de Petróleos Mexicanos y Organismos Subsidiarios. Ley publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 16 de julio de 1992, siendo dichos organismos los siguientes: Pemex-Exploración y Producción, Pemex-Refinación, Pemex-Gas y Petroquímica Básica.

boración y las ventas de primera mano del gas, así como el transporte y el almacenamiento indispensables y necesarios para interconectar su explotación y elaboración; se exceptúa del párrafo anterior el gas asociado a los yacimientos de carbón mineral (cuya recuperación y aprovechamiento regula la Ley Minera), y la elaboración, el transporte, el almacenamiento, la distribución y las ventas de primera mano de aquellos derivados del petróleo y del gas que sean susceptibles de servir como materias primas industriales básicas y que constituyen petroquímicos básicos, que a continuación se enumeran: 1. etano; 2. propano; 3. butano; 4. pentanos; 5. hexano; 6. heptano; 7. materia prima para negro de humo; 8. naftas; y 9. metano, cuando provenga de carburos de hidrógeno, obtenidos de yacimientos ubicados en el territorio nacional y se utilice como materia prima en procesos industriales petroquímicos. Son de utilidad pública las actividades de construcción de ductos y de plantas de almacenamiento.

De conformidad con el artículo séptimo de dicha ley, el reconocimiento y la exploración superficial de las áreas para investigar sus posibilidades petrolíferas, requerirán únicamente permiso de la Secretaría de Energía. Si hubiere oposición del propietario o poseedor cuando las áreas incluyan terrenos particulares, o de los representantes legales de los ejidos o comunidades, cuando las áreas comprendan terrenos afectados al régimen ejidal o comunal, la Secretaría de Energía, oyendo a las partes, concederá el permiso mediante reconocimiento que haga Petróleos Mexicanos de la obligación de indemnizar a los afectados por los daños y perjuicios que pudieran causarle, de acuerdo con el valor comercial que arroje el peritaje que en términos de la Ley General de Bienes Nacionales se practique, dentro de un plazo que no excederá de seis meses, pudiendo entregar Petróleos Mexicanos un anticipo, en consulta con la Secretaría de la Función Pública (dicha Secretaría fue suprimida y sus funciones pasaron a una contraloría superior de la Federación, dependiente directamente del Presidente de la República). El resto del pago será finiquitado una vez concluido el peritaje.

En síntesis, la industria petrolera es de utilidad pública, preferente sobre cualquier aprovechamiento de la superficie y del subsuelo de los terrenos, incluso sobre la tenencia de los ejidos o comunidades. En caso de descubrirse la existencia de petróleo en algún inmueble que sea propiedad de persona distinta a la Federación, se procederá a la ocupación provisional, la definitiva o la expropiación del mismo, mediante la indemnización legal, en todos los casos en que lo requieran la Nación o su industria petrolera.

#### 4. ESPACIO AÉREO, ESPECTRO RADIOELÉCTRICO Y ESPACIO ULTRATERRESTRE

Una definición de espacio aéreo planteada por el “Convenio sobre Aviación Civil Internacional”, también llamado Tratado de Chicago, nos indica que es todo

aquello que está situado sobre su territorio, es decir, sobre las aguas territoriales y tierras situadas bajo la protección y dominio de un determinado Estado. Así mismo, la fracción sexta del artículo 42 de nuestra Carta Magna, establece que el espacio aéreo forma parte del territorio nacional y ejerce sobre él un dominio directo el Estado.

La Ley de Aviación Civil establece que el espacio aéreo está sujeto al dominio de la Nación, por lo que su aprovechamiento y explotación son materia federal. La citada ley prescribe que las concesiones para prestar el servicio de transporte aéreo sólo se otorgarán a personas morales de nacionalidad mexicana (es muy importante destacar que respecto de este servicio, no se contempla la posibilidad de que una persona física sea titular de dicha concesión). Las concesiones se requerirán para prestar el servicio de transporte aéreo nacional regular y se otorgarán por un plazo de hasta 30 años, prorrogables hasta por el mismo tiempo. Hay que considerar que la citada ley hace una distinción entre concesión y permiso, ya que la concesión se requiere solamente para la prestación del servicio de transporte aéreo nacional regular y el permiso para cualquier otro. Los tipos de permiso para la prestación del servicio de transporte aéreo que se pueden otorgar, son: nacional no regular (taxi aéreo, ambulancia aérea, fletamiento, servicios de investigación), internacional regular (desde o hacia algún punto en el extranjero sujeto a horarios e itinerarios fijos, previamente aprobados al igual que sus tarifas), internacional no regular (desde o hacia algún punto en el extranjero y que no está sujeto a horarios fijos) y privado comercial (referente a renta de aeronaves, servicios aéreos especializados y aquellos determinados por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes de conformidad con la Norma Oficial Mexicana). Es obligación de los pilotos ayudarse de los servicios de tránsito aéreo, radioayudas, meteorología, telecomunicaciones e información aeronáuticas, respetando las zonas prohibidas que pueden ser establecidas por el Poder Ejecutivo Federal.

Muy ligado al espacio aéreo está el concepto del “espectro radioeléctrico”, que la Ley Federal de Telecomunicaciones lo define como “el espacio que permite la propagación sin guía artificial de ondas electromagnéticas cuyas bandas de frecuencias se fijan convencionalmente por debajo de los 3,000 gigahertz”;<sup>51</sup> de conformidad con el citado ordenamiento, el espectro radioeléctrico es una vía general de comunicación. Al igual que el espacio aéreo, el espectro radioeléctrico es propiedad<sup>52</sup> de la nación,<sup>53</sup> y su explotación se clasifica según los distintos usos: el

---

<sup>51</sup> Hertz es la unidad básica de frecuencia. Se refiere al número de veces que ondula una onda en un segundo, sus principales múltiplos son los kilohertz (1000 hertz) los mega hertz (1000,000 de hertz) y los gigahertz (1,000,000,000 de hertz).

<sup>52</sup> Infra, véase el capítulo II, en donde se explica que en nuestro sistema jurídico se utiliza dominio como sinónimo de propiedad.

<sup>53</sup> El artículo 27 Constitucional, en su tercer párrafo, establece aquellos bienes de los cuales

espectro de uso libre, que se refiere a aquellas bandas que pueden ser utilizada por el público en general sin necesidad de permiso; espectro para usos determinados que se deberá limitar a lo que la Secretaría de Comunicaciones y Transportes autorice; espectro para uso oficial, que es el destinado al uso por la administración pública, ya sea federal, local o municipal; espectro para usos experimentales, que es el concedido personal e intransferiblemente con la finalidad de realizar pruebas o analizar nuevas tecnologías, y por último el espectro reservado, que es el que no está sujeto a concesión alguna. De acuerdo con lo establecido en el artículo décimo primero de la Ley Federal de Telecomunicaciones, se requiere concesión de la Secretaría de Comunicaciones para usar, aprovechar o explotar una banda de frecuencias en el territorio nacional (el artículo tercero de la citada ley, define banda de frecuencias como “porción del espectro radioeléctrico que contiene un conjunto de frecuencias determinadas”); instalar, operar o explotar redes públicas de telecomunicaciones; ocupar posiciones orbitales geoestacionarias y órbitas satelitales asignadas al país y explotar sus respectivas bandas y frecuencias; explotar los derechos de emisión y recepción de señales de bandas de frecuencias asociadas a sistemas satelitales extranjeros que cubran y puedan prestar servicios en el territorio nacional. En cuanto a lo anterior, se entiende por posiciones orbitales geoestacionarias las “ubicaciones en una órbita circular sobre el Ecuador que permiten que un satélite gire a la misma velocidad de rotación de la tierra, permitiendo que el satélite mantenga en forma permanente la misma latitud y longitud” (artículo 3 de la Ley Federal de Telecomunicaciones); son posiciones ubicadas a 36,000 kilómetros de distancia de la tierra, justamente la distancia en que los satélites ni se escapan ni se caen; ahora bien, el mismo artículo del citado ordenamiento define las órbitas satelitales como “trayectoria que recorre un satélite al girar alrededor de la tierra”, y éstas son posiciones situadas entre los 750 y los 10,000 km de la tierra. Las concesiones del espectro radioeléctrico, solamente se pueden otorgar a personas físicas o morales de nacionalidad mexicana, y la participación extranjera no podrá exceder del 49%, a excepción de que se trate de telefonía celular, en cuyo caso dicho porcentaje se podrá exceder con aprobación de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras.

Las concesiones del espectro radioeléctrico más demandadas son las denominadas “para usos determinados”, es decir, las que se utilizan con una finalidad mercantil (tales como la telefonía, el envío de mensajes, etcétera.), por lo tanto, la Ley Federal de Telecomunicaciones prevé que dichas concesiones puedan obtenerse a través de la licitación, ya que de no hacerse de esa manera, podría no haber espectro radioeléctrico para todos. Las concesiones disponen de una vigencia de

---

tiene el dominio directo la Nación, entre los que se cuentan de acuerdo con nuestra legislación los minerales y sustancias en el subsuelo.

hasta 20 años, los cuales son prorrogables a criterio de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

En virtud de que no existe un límite claro entre la atmósfera terrestre y el espacio, ya que la densidad de la atmósfera decrece gradualmente a medida que la altitud aumenta, la Federación Internacional de Astronáutica, la Comisión del Espacio Extraterrestre de la ONU y la Federación Aeronáutica Internacional han establecido

...la línea de Kármán a una altitud de 100 km como una definición de trabajo para el límite entre la atmósfera y el espacio. Esto se usa porque, como Theodore von Kármán calculó, por encima de una altitud de unos 100 km, un vehículo típico tendría que viajar más rápido que la velocidad orbital para poder obtener suficiente sustentación aerodinámica desde la atmósfera para sostenerse él mismo. Los Estados Unidos designa a la gente que viaja por encima de una altitud de 80 km como astronautas. Durante la reentrada atmosférica, 120 km marca el límite donde el arrastre atmosférico se convierte en perceptible...<sup>54</sup>

Tomando en cuenta lo anterior, podemos concluir que la extensión de la propiedad de un inmueble que tenga una persona hacia arriba, se traduce en que tiene derecho a plantar, sembrar o edificar, así como usar, gozar y disponer del interior de lo construido, pero no por ello es dueña del aire, ya que hacia arriba el espacio aéreo, incluido el espectro radioeléctrico, son propiedad directa del Estado y para su ocupación y/o aprovechamiento, se requiere ya sea la correspondiente concesión o permiso del Poder Ejecutivo Federal. Así pues, de la superficie del inmueble hacia arriba, se encuentra el espacio aéreo, que llega hasta aproximadamente los 36,000 km, que como ya se dijo es el punto en donde los satélites ni se escapan ni se caen, y en donde empieza lo que se conoce como el espacio ultraterrestre, el también llamado espacio interplanetario.<sup>55</sup> Finalmente, para la utilización del espacio aéreo y del espectro radioeléctrico, se tienen que cubrir los derechos correspondientes, conforme a las secciones sexta y décima primera de la Ley Federal de Derechos.

## 5. PROPIEDAD DE AGUAS

De conformidad con el primer párrafo del artículo 27 Constitucional, la propiedad originaria de las aguas es de la Nación. Sin embargo, éstas, conjuntamente con los inmuebles de que formen parte, se podrán transmitir (la propiedad) a parti-

<sup>54</sup> Loc. Cit. *Enciclopedia Jurídica Omeba*, pp. 728-734.

<sup>55</sup> Las diferentes ciencias le dan diferentes denominaciones, entre ellas “espacio superior”, “extratmosférico”, “extraterrestre” o también “espacio cósmico”.



culares. Así pues, las aguas pueden ser propiedad de la Federación, de alguna Entidad Federativa o bien de algún particular, según el caso concreto.

Con fundamento en el quinto párrafo del artículo 27 de la Constitución, se establece que están sujetas al dominio de la Nación las aguas mencionadas en ese párrafo de dicho precepto legal.<sup>56</sup> La Nación ejercerá jurisdicción sobre las denominadas aguas, extendiéndose tal poder al espacio aéreo, lecho marino y subsuelo. Cualesquiera otras aguas que no sean de la Federación, se considerarán como parte integrante de la propiedad de los terrenos por los que corran o en los que se encuentren sus depósitos, pero si se localizaren en dos o más predios, el aprovechamiento de estas aguas se considerará de utilidad pública y quedará sujeto a las disposiciones que dicten las entidades federativas, por lo cual se entiende que las aguas pueden ser propiedad tanto de la Nación (Federación), de las entidades de la República mexicana, como de los particulares, ya sean estos últimos personas físicas o morales. Respecto de las aguas de la Federación y de las Entidades Federativas, es preciso señalar que el dominio sobre ellas es inalienable, inembargable e imprescriptible.

La Federación tendrá un dominio sobre 20 metros de tierra firme a lo largo de las costas que presenten playas, o en caso de que haya desembocadura de ríos, el dominio lo tendrá 100 metros ríos arriba. Si alguien tuviere una concesión para la operación de una granja o marina y durante la construcción u operación hubiere terrenos ganados al mar, el concesionario podrá solicitar a la Secretaría de Medio

---

<sup>56</sup> Dicho párrafo quinto en lo conducente y a la letra dispone: "...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 permanente o intermitentemente con el mar; las de los lagos interiores de formación natural que estén ligados directamente a corrientes constantes; las de los ríos y sus afluentes directos o indirectos, desde el punto del cauce en que se inicien las primeras aguas permanentes, intermitentes o torrenciales, hasta su desembocadura en el mar, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional; las de las corrientes constantes o intermitentes y sus afluentes directos o indirectos, cuando el cauce de aquéllas en toda su extensión o en parte de ellas, sirva de límite al territorio nacional o a dos entidades federativas, o cuando pase de una entidad federativa a otra o cruce la línea divisoria de la República; la de los lagos, lagunas o esteros cuyos vasos, zonas o riberas, estén cruzadas por líneas divisorias de dos o más entidades o entre la República y un país vecino, o cuando el límite de las riberas sirva de lindero entre dos entidades federativas o a la República con un país vecino; las de los manantiales que broten en las playas, zonas marítimas, cauces, vasos o riberas de los lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional, y las que se extraigan de las minas; y los cauces, lechos o riberas de los lagos y corrientes interiores en la extensión que fija la ley. Las aguas del subsuelo pueden ser libremente alumbradas mediante obras artificiales y apropiarse por el dueño del terreno, pero cuando lo exija el interés público o se afecten otros aprovechamientos; el Ejecutivo Federal podrá reglamentar su extracción y utilización y aún establecer zonas vedadas, al igual que para las demás aguas de propiedad nacional".

Ambiente y Recursos Naturales que se desincorporen tales terrenos del dominio público y le sean enajenados a título oneroso.

La adquisición de concesiones para la explotación y/o aprovechamiento de aguas se estará a lo dispuesto en la fracción primera del artículo constitucional 27; es decir, siempre y cuando no se encuentren en zona restringida,<sup>57</sup> los extranjeros podrán adquirir el dominio sobre tierras y aguas siempre y cuando se consideren como nacionales, bajo pena de que en caso de que invoquen la protección de los gobiernos de sus países de origen, perderán lo adquirido en beneficio de la Nación Mexicana.

Todos los habitantes de la Nación tienen derecho a ocupar las aguas con las limitaciones establecidas en las leyes y reglamentos. Al respecto, la Ley de Aguas Nacionales establece que la autoridad que tiene a su cargo la administración de aguas y bienes relacionados con las mismas es el Poder Ejecutivo Federal, quien podrá ejercer tal autoridad por sí o a través de la “Comisión Nacional del Agua”, la cual se considera como un órgano superior con carácter técnico, normativo y consultivo de la Federación, en la gestión de los recursos hidráulicos, comprendiéndose en esto la administración, regulación, control y protección del dominio público sobre estos bienes.

La explotación de las aguas superficiales se considera libre (de uso común), siempre y cuando no se desvíe su cauce, se altere su calidad o se disminuya su cantidad de manera considerable; tampoco las aguas marinas (tanto interiores como del mar territorial) estarán sujetas a concesión, salvo cuando se trate de extracción de aguas para su desalinización. Las aguas del subsuelo, podrán mediante obras artificiales (pozos) ser extraídas libremente, salvo cuando el gobierno federal establezca restricciones a zonas en particular. Al respecto, el Artículo 35 de la Ley de Aguas Nacionales establece lo siguiente:

...La transmisión de los derechos para explotar, usar o aprovechar aguas del subsuelo en zonas de veda o reglamentadas, se convendrá conjuntamente con la transmisión de la propiedad de los terrenos respectivos y en todo caso será en forma definitiva, total o parcial. Si se desea efectuar la transmisión por separado, se podrá realizar en la forma y términos previstos en los reglamentos de la presente Ley. En todo caso, existirá responsabilidad solidaria entre quien transmite y quien adquiere los derechos, para sufragar los gastos que ocasione la clausura del pozo que no se utilizará. En ningún caso se celebrarán actos de transmisión de títulos de asignación de aguas nacionales. Una vez

---

<sup>57</sup> La zona restringida comprende a 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y 50 kilómetros de las playas. Anualmente se publicará una lista en el *Diario Oficial de la Federación*, en la que se especificarán los municipios comprendidos dentro de la Zona Restringida así como los que se encuentren parcialmente dentro de la zona restringida.

efectuada la transmisión de derechos, “la Autoridad del Agua” expedirá, a favor del adquirente, previo aviso o autorización, el título de concesión que proceda...

Para explotar las aguas nacionales se puede contar con concesiones o con asignaciones; el artículo tercero de la Ley de Aguas Nacionales define a la concesión como “...Título que otorga el Ejecutivo Federal, a través de “la Comisión”<sup>58</sup> o del Organismo de Cuenca<sup>59</sup> que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, para la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales, y de sus bienes públicos inherentes, a las personas físicas o morales de carácter público y privado, excepto los títulos de asignación...”. La concesión para la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas, se otorgará por la “Comisión Nacional del Agua”, por sí o a través de los Organismos de Cuenca, a favor de las personas físicas o morales, dependencias y organismos descentralizados de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal o el Distrito Federal y sus organismos descentralizados.

Para prestar el servicio público de distribución de aguas, ya sea con carácter de servicio público urbano o doméstico, al igual que para desarrollar los procesos que conlleva, la Comisión Nacional del Agua, por sí o a través de los Organismos de Cuenca, otorgarán las “asignaciones”, las cuales sólo podrán ser concedidas a la Federación, a los Estados o a los Municipios, y a diferencia de las concesiones, los derechos generados tendrán el carácter de intransferibles. Las concesiones y asignaciones tendrán una duración de entre cinco y treinta años, los cuales serán prorrogables siempre y cuando se hayan cumplido todas las obligaciones establecidas en el título correspondiente y se revisará la disponibilidad de agua cada tres años.

Para descargas de aguas residuales en cauces de propiedad nacional, las personas físicas o morales tanto de carácter público como privado requerirán los llamados “permisos de descarga”, los cuales serán expedidos por los organismos de cuenca, salvo que en determinado caso dicha facultad se encuentre reservada a la Comisión Nacional del Agua. Antes de la descarga se deberán tratar las aguas, así como hacer del conocimiento de las autoridades (Comisión Nacional del Agua) los contaminantes que se encuentren en las aguas descargadas, además de monitorear sus descargas y conservar durante cinco años las memorias de dicha actividad. La duración de los permisos de descarga estará acorde a cada caso en particu-

---

<sup>58</sup> Entendiéndose como tal a la Comisión Nacional del Agua.

<sup>59</sup> Organismo de Cuenca, la fracción XXXIX del artículo Tercero de la Ley de Aguas Nacionales, lo define como “...Unidad técnica, administrativa y jurídica especializada, con carácter autónomo, adscrita directamente al Titular de “la Comisión”, cuyas atribuciones se establecen en la presente Ley y sus reglamentos, y cuyos recursos y presupuesto específicos son determinados por “la comisión...”

lar. Tanto los derechos generados por las concesiones como por los permisos de descarga serán transmisibles.

Los derechos derivados de las concesiones, asignaciones o permisos de descarga se inscribirán en el Registro Público de Derechos de Agua.<sup>60</sup> Para el uso o explotación de las aguas nacionales, cuando se requiera concesión, asignación o permiso, se requerirá cubrir los derechos establecidos en los artículos 192 a 192-E de la Ley Federal de Derechos.

Respecto de los bienes de la Nación, es conveniente explicar lo relativo al Mar Territorial, zona contigua, zona económica exclusiva y la Plataforma Continental, lo cual desarrollaremos de la siguiente manera:

De conformidad con la “Convención de las Naciones Unidas Sobre el Derecho del Mar”, podemos decir que el concepto de mar territorial se refiere a todo aquello comprendido en un ancho de 12 millas náuticas.<sup>61</sup> Siempre que se consideren medidas a partir de las playas, se considerará como punto de partida para la medición, lo que la citada convención denomina la “línea de bajamar”, la cual es definida por la Ley Federal del Mar, para efectos de medición, “la línea de mayor flujo y reflujo donde llegan las aguas marinas en un momento dado a lo largo de las costas continentales o insulares de la Nación”.<sup>62</sup> La “zona contigua” alude a una extensión de 24 millas náuticas a partir de la línea de bajamar y es un área en la que el Estado tiene facultades de jurisdicción y fiscalización. Además de lo anterior, se cuenta con la denominada “zona económica exclusiva”, la cual se refiere a una extensión de 200 millas náuticas a partir de la línea de base (línea de bajamar), de donde se comienza a medir el mar territorial. El establecimiento de plataformas, islas o cualquier tipo de instalación no afecta la medición de la extensión del mar territorial o de la zona económica exclusiva. Si el mar territorial de un estado se encuentra adyacente al de otro Estado, o las costas se encuentran frente a frente, el mar territorial de ningún estado podrá extenderse más allá de una línea media a partir de la línea de bajamar, salvo que por cuestiones históricas se concedan otros derechos.

La “plataforma continental” es definida por la Convención Sobre la Plataforma Continental de Ginebra del año 1958, como “...El lecho del mar y el subsuelo de las zonas marinas adyacentes a las costas, pero situadas fuera de la zona del mar territorial, hasta una profundidad de 200 metros o más allá de este límite, has-

---

<sup>60</sup> La fracción XLIV del artículo tercero de la Ley de Aguas Nacionales lo define como “Registro que proporciona información y seguridad jurídica a los usuarios de aguas nacionales y bienes inherentes a través de la inscripción de los títulos de concesión, asignación y permisos de descarga, así como las modificaciones que se efectúen en las características de los mismos”.

<sup>61</sup> Una milla náutica mide 1,852 metros (1.852 km).

<sup>62</sup> Artículo 38 de la Ley Federal del Mar.

ta donde la profundidad de las aguas suprayacentes permita la explotación de los recursos naturales de dichas zonas; el lecho del mar y el subsuelo de las regiones marinas análogas, adyacentes a las costas de islas...” Sobre la plataforma continental, la Nación ejerce derechos de soberanía para su explotación, así como de sus recursos naturales, siendo tales derechos exclusivos del Estado ribereño. Las islas tendrán también plataforma continental, no así las rocas que no sean susceptibles de albergar vida humana. Existen los nódulos<sup>63</sup> polimetálicos, que se refieren a concentraciones de minerales tales como hierro, bario, oro, manganeso, níquel, aluminio, etc. que se encuentran en las llanuras de la región abisal<sup>64</sup> y que de acuerdo con los estudios científicos, son el futuro de la humanidad en materia de minerales, ya que podrían proveer a la humanidad de éstos durante cientos de años. Estos nódulos no pueden ser sujetos de apropiación por algún Estado o particular, pues son considerados patrimonio de la humanidad por la Convención de las Naciones Unidas Sobre el Derecho del Mar; tampoco pueden ser sujetos a reivindicación ni declaratoria alguna que implique la reducción de tales nódulos a propiedad particular. Su explotación beneficiará a todos los Estados, incluyendo aquellos que no tengan litorales y teniendo una especial consideración hacia los que no hayan logrado un régimen independiente o autónomo, además de considerar las especiales necesidades de los países en vías de desarrollo. Para la administración y regulación de los fondos marinos, los Estados se sujetarán a lo dispuesto por la “Autoridad Internacional de los Fondos Marinos”.

## 6. EL SERVICIO PÚBLICO DE CEMENTERIOS Y EL DERECHO DE USAR LAS FOSAS, GAVETAS, CRIPTAS Y NICHOS

Con fundamento en el artículo 115, fracción III, inciso c y 124 de la Constitución, el servicio público de cementerios es de carácter local, no federal, quedando a cargo de los Municipios este tipo de servicios, que pueden realizar directamente o bien sea prestado por particulares mediante concesión que se confiera a particulares.

En términos de los artículos 7º y 8º del Reglamento de Cementerios del Distrito Federal, encontramos que según su administración existen cementerios oficiales que a su vez se dividen en Civiles generales, Civiles vecinales y Civiles delegacionales, los cuales son bienes del dominio público, es decir, bienes propiedad del Estado y con la posibilidad de ser usados por todos los habitantes del Distrito Federal; existen también los cementerios Concesionados, a cargo de un

<sup>63</sup> Se entiende por nódulo una concentración en rocas o en el fondo del mar.

<sup>64</sup> La región abisal comprende entre los 3,000 y 6,000 metros de profundidad.

particular que destina un inmueble de su propiedad a este fin previa autorización y otorgamiento de la concesión correspondiente.

Los cementerios pueden ser contruidos por debajo o encima de la superficie del terreno de manera horizontal, vertical o mixta, y de aquí partimos para analizar qué comprende el derecho de propiedad de éstos. Se puede empezar señalando que la persona que adquiere el derecho de usar una fosa, gaveta, cripta o nicho, sólo adquiere ese derecho y en ningún momento se convierte en propietario, situación que por años la naturaleza jurídica de los Títulos de Perpetuidad había confundido con un derecho real de naturaleza privada, lo cual era incorrecto; apegándonos a lo antes mencionado, es evidente el hecho de que aquí la persona sólo cuenta con un derecho subjetivo no patrimonial y de contenido principalmente no económico, es decir, al ser un servicio público, la persona tiene el derecho de exigir del Estado o en su caso del particular la realización del mismo, pero sin que esto constituya un derecho real, resulta no económico no en razón de la contraprestación por pago de alguna contribución, sino porque el objeto del servicio público es la inhumación, exhumación, reinhumación y cremación de cadáveres, restos humanos y restos humanos áridos o cremados, mismos que no son de naturaleza económica.<sup>65</sup>

---

<sup>65</sup> Al respecto se recomienda analizar los acuerdos que se expidieron sobre los programas de regularización de títulos de fosa a perpetuidad de cementerios públicos del D.F., de fechas 6 de diciembre de 2004 y 19 de Julio de 2007, expedidos por el entonces y actual Jefe de Gobierno del Distrito Federal respectivamente; resulta ilustrativo transcribir unas partes del último acuerdo mencionado que a la letra y en lo conducente dice: "...El antecedente del servicio de cementerios a cargo del Estado se remonta a las Leyes que desamortizaron los bienes eclesiásticos, cesaron la intervención del clero en la administración de los cementerios y encargaron la regencia de dicho servicio a los Jueces del Registro Civil. En principio el servicio comprendía el otorgamiento del uso o propiedad de una fosa e inclusive la venta de parcelas al interior de los Cementerios para la construcción de Criptas Familiares, casi siempre a Perpetuidad... El régimen de Perpetuidades concluyó con la reforma a la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 24 de diciembre de 1974; entre otras razones por el alto índice de abandono y el agotamiento de espacios disponibles para inhumar, quedando únicamente el régimen de temporalidades mínimas y máximas... A partir de entonces ha prevalecido la ausencia de un marco normativo que otorgue certeza y seguridad jurídica en la prestación del servicio público de Cementerios; el régimen de Perpetuidades ha anclado en una problemática a la Administración Pública del Distrito Federal... Los Títulos de Perpetuidad otorgados hasta 1975 señalan que mediante los mismos se otorgaba la "propiedad" de la fosa, dicha circunstancia contraría el concepto de prestación de servicio público y la naturaleza de los Cementerios Oficiales; por años la naturaleza jurídica de los Títulos de Perpetuidad se ha confundido con un derecho real de naturaleza privada, siendo el derecho de uso sobre las fosas de naturaleza administrativa por tratarse los Cementerios Públicos de Bienes Inmuebles del dominio público, los cuales se caracterizan, por ser inalienables, imprescriptibles e inembargables. Por lo anterior, los Títulos de Perpetuidad nunca pueden ni podrían constituir o transferir derechos de propiedad alguno; lo contrario sería equiparar a dichos inmuebles con objetos de comercio, lo que pondría en riesgo la prestación del servicio público de Cementerios..."



Es preciso mencionar que también se da la temporalidad para el uso de fosas, gavetas, criptas y nichos, la cual consiste en la ocupación de las mismas por siete años con la opción de refrendo en dos ocasiones, teniendo cada refrendo una duración de siete años cada vez, lo que da un total de 21 años de uso de los referidos espacios.

Así pues, ninguna persona puede utilizar un inmueble de su propiedad en México para la inhumación, exhumación, reinhumación y cremación de cadáveres, restos humanos y restos humanos áridos o cremados, ó lo puede realizarlo el Estado local mediante algunos de sus bienes del dominio público o mediante inmuebles de particulares que gocen de una concesión para prestar el correspondiente servicio público, quedando afectados tales bienes para la realización de dicho servicio y actividades conexas, con las limitaciones y modalidades que establezca el ordenamiento jurídico, en ambos casos contruidos por debajo o encima de la superficie del terreno de manera horizontal, vertical o mixto. Salvo que alguna ley especial disponga lo contrario, como consecuencia de la extinción de la concesión, los bienes afectos a la explotación del bien de que se trate o a la explotación del servicio público concesionado revertirán en favor del Estado Local correspondiente, sin indemnización alguna, independientemente de quien sea el propietario de tales bienes.

Para los efectos de esta sección, se entiende por:

a) *Cadáver*, el cuerpo humano en el que se haya comprobado la pérdida de la vida. Así mismo, los cadáveres se clasifican en de personas desconocidas y de personas conocidas; los primeros son los cadáveres no reclamados dentro de las 72 horas siguientes posteriores a la pérdida de la vida y aquellos de los que se ignore su identidad (Véase los artículos 314 y del 346 al 350 bis-7 de la Ley General de Salud).

b) *Inhumación*, enterrar o dar sepultura.

c) *Exhumar*, desenterrar restos humanos.

d) *Reinhumar*, cuando un cadáver se inhuma, después se exhuma y posteriormente se vuelve inhumar.

e) *Cremación*, acción de quemar. En relación con estos temas, se puede comentar que con base en Ley en comento, los cadáveres se pueden sepultar, cremar o embalsamar.

Una vez aclarado el derecho que tiene la persona que hace uso de este servicio público, observamos que siendo el Estado o un particular propietarios de esos inmuebles, se encuentran limitados en sus derechos reales sea hacia abajo, en la superficie, a sus lados o hacia arriba, al estar impedidos de realizar de manera inmediata y directa modificaciones o disponer de manera libre e independiente de dichos inmuebles, pues se trata en el primer caso de un bien inmueble de dominio

público cuya finalidad es ser destinado al uso de la población en general, mientras que en el segundo caso observamos que en razón de la concesión, el particular se ve impedido a ejercitar completamente sus derechos de dueño.

Podemos concluir además que respecto del derecho de usar las fosas, gavetas, criptas y nichos, los particulares que hagan uso de este servicio en ningún momento adquieren derechos reales y que, por el contrario, sus derechos son temporales, según lo marca el reglamento antes mencionado (existiendo en las demás Entidades de la República Mexicana disposiciones similares), pudiendo el Estado en algún momento disponer de estos espacios si el titular o titulares de este derecho no hacen uso de él; por otro lado, nos percatamos que para el Estado, o en su caso el particular, su derecho de propiedad se encuentra restringido en virtud del tipo de servicio prestado en estos bienes inmuebles, toda vez que podrán realizar edificaciones o excavaciones para la construcción de las fosas, gavetas, criptas y nichos, pero estando vinculados o constreñidos a la obligación de respetar el derecho de uso de las personas titulares de estos servicios, incluso al grado de tener que soportar alguna modificación en su propiedad, como ocurre en el supuesto de excavar una tumba para realizar una inhumación.

## X. CONCLUSIONES

PRIMERA: La propiedad es una facultad derivada de una norma correlativa a una obligación de abstención, que tiene el titular de dicho derecho para exigir de un sujeto múltiple, indeterminado y universal (de todos los demás) que respete su derecho, ya que en caso contrario el incumplimiento generaría una responsabilidad, es decir, otra obligación generada por el incumplimiento de ese deber jurídico de respeto.

SEGUNDA: El derecho de propiedad principalmente se regula en el Código Civil correspondiente y por excepción por otras ramas autónomas del Derecho, como las del Derecho Agrario y el Derecho Administrativo; sin embargo, independientemente del régimen jurídico que lo rija, coincide en que todos los casos consisten en una facultad para usar, gozar y disponer de un bien, la cual es oponible a todo el mundo o, dicho de otro modo, con efectos “*erga omnes*” como se establecía en Derecho Romano.

TERCERA: El tema relativo a si los derechos reales son números “*clausus*” o “*apertus*”, es un tema debatido en la doctrina, que presenta argumentos para sostener tanto una como otra postura; en nuestra opinión, que nuestro ordenamiento jurídico mexicano adopta el sistema de los “*númerus clausus*”, basándonos en los argumentos expuestos en el desarrollo de este trabajo.

CUARTA: Siguiendo la función social que presenta nuestra actual normatividad, el derecho de propiedad está sujeto a las limitaciones y modalidades que le impone la ley, no teniendo una facultad absoluta, sino un derecho que al ejercitarlo no afecte a la colectividad, previéndose que en caso de que se ejercite el derecho con la única intención de causar un daño o un perjuicio a otra u otras personas se estaría en presencia del abuso del derecho, el cual sería considerado como una ilicitud en nuestro Derecho.

QUINTA: Existen varios conceptos afines, tanto del idioma común como del lenguaje jurídico, que no deben ser confundidos, ya que son cosas distintas, entre ellos, los términos de bien, pertenencia, cosa, espacio, dominio, territorio, terreno, predio e inmueble. Hemos clasificado el primero mencionado desde los puntos de vista más trascendentes respecto del tema que nos ocupa, que es el de la propiedad inmobiliaria en México. Así mismo, consideramos que las reformas a la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito en materia de fideicomiso no fueron atinadas, ya que si bien existe una disposición expresa en la cual se señala que a la fiduciaria se le transmite la propiedad o titularidad de los bienes fideicomitidos, tal fiduciaria en esencia no goza de los atributos y ventajas que se derivan del derecho de propiedad de origen románico-germánico, figura de capital importancia en nuestro sistema jurídico.

SEXTA: En el Distrito Federal es un imposible jurídico el hecho de que de un mismo inmueble, una persona sea propietaria de una parte y otra sea de persona distinta. Así mismo, si dos o más personas son propietarias del mismo bien, solamente pueden serlo mediante las figuras de la copropiedad o del condominio. En virtud de que la materia de inmuebles es de carácter local y no federal, al menos en el Distrito Federal no existe el derecho real de superficie, el cual no ha sido expresamente reconocido por su ordenamiento jurídico.

SÉPTIMA: El propietario disfruta del derecho de utilizar, gozar y disponer del bien, o como en sus orígenes del llamado *ius utendi, fruendi y abutendi*, los cuales han quedado explicados; puede el titular disponer del uso y goce de sus derechos a favor de otra u otras personas distintas, constituyendo un derecho real diferente al suyo, convirtiéndose en estos casos en un nudo propietario, es decir, sigue siendo el titular del derecho de propiedad, pero con limitaciones, en virtud de que existen otras personas que gozan de derechos reales sobre la misma cosa. En nuestra opinión, las facultades que más se disfrutaban son los derechos que confieren el uso y/o goce de un bien, ya sea como propietario o no. En el aspecto psicológico, el derecho de propiedad produce una sensación a su titular, la de una extensión de su persona, con la idea de “pertenencia”.

OCTAVA: Podemos comprender la extensión de la propiedad, ya sea en forma jurídica o de hecho; el ordenamiento jurídico establece su contenido y límites, y analizando en este trabajo hemos analizado las dimensiones que se derivan de la propiedad inmobiliaria, contemplando el derecho de todo lo que produce o se le incorpora natural o artificialmente, así como la extensión de la propiedad hacia abajo, en suelo, a los lados o hacia arriba. Además, en términos jurídicos, hemos estudiado la figura de la accesión, su extensión en el subsuelo, el área superficial y sus colindancias, así como en el espacio aéreo. Respecto del suelo, hemos examinado la subdivisión, fusión, fraccionamiento, utilización y relotificación de predios, a la luz del Derecho Positivo vigente, y analizado las limitaciones al derecho de propiedad hacia los lados, en especial, con fundamento en la Ley de Metrología y Normalización que obliga a todos en México, a utilizar el Sistema General de Unidades de Medida, el cual tiene como unidad básica al metro, sus múltiplos y submúltiplos, ya sea en materia de longitud o de superficie.

NOVENA: Respecto del subsuelo, se planteó que el propietario de un inmueble tiene derecho a cavar o edificar sobre el terreno; sin embargo, en virtud de que existen ciertos bienes o materiales en que por disposición expresa de las normas jurídicas el dominio directo corresponde a la Nación, serán propiedad de ésta, entre otros: los minerales, el petróleo y los objetos arqueológicos; procediendo la expropiación correspondiente mediante indemnización en donde se acredite la existencia de tales bienes.

DÉCIMA: En la dimensión de la altitud, los propietarios tienen derecho de plantar o edificar, siendo dueños de las construcciones, así como de su interior, pero no pueden adquirir el aire, ya que ese espacio es parte del territorio en donde el Estado ejerce derechos de imperio, llamándole “espacio aéreo”, el cual tiene sus límites en donde empieza el llamado “espacio ultraterrestre” o “ultraespacio”, que es regulado por los diferentes tratados internacionales multilaterales, entre otros, los que ordenan que la Luna y otros cuerpos celestes son patrimonio de la humanidad y que, por tanto, no pueden ser objeto de apropiación por parte de ninguna nación, pues debe ser accesible el espacio ultraterrestre a la exploración y uso con fines pacíficos, por parte de toda la comunidad internacional.

DÉCIMA PRIMERA: La propiedad de aguas y los cementerios se han dejado al final, ya que pueden comprender tanto la dimensión superficial como el subsuelo e incluso la altitud, y hemos señalado lo siguiente: *a)* Las aguas son propiedad del titular del inmueble al cual pertenezcan, pudiendo ser del dominio de la Nación, de alguna Entidad Federativa o bien de propiedad privada, según sea el caso; y *b)* El servicio público de cementerios puede ser prestado directamente por el Estado o por particulares mediante concesión, afectando inmuebles de su propiedad, ha-

biendo analizado: *uno* el régimen al que están sujetos los cementerios, de donde se desprende que pueden ser construidos por debajo o encima de la superficie del terreno, de manera horizontal, vertical o mixto, quedando sujetos a las limitaciones y modalidades que establecen las distintas normas jurídicas que lo regulan y, *dos*, el derecho de usar las fosas, gavetas, criptas y nichos, no constituye derechos reales a favor de sus titulares.

DÉCIMA SEGUNDA: El presente estudio se realizó principalmente analizando el Sistema Jurídico Mexicano, con base en sus diferentes ángulos o perspectivas, así como los distintos ámbitos de validez y los diferentes niveles normativos, contemplando tanto las bases en la Constitución como los tratados internacionales, leyes y reglamentos.

## FUENTES DE INFORMACIÓN

### *Libros*

- ACOSTA ROMERO, Miguel, ALMAZÁN ALANIZ, Pablo Roberto y coautores, *Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México*, Editorial Fomento Cultural de la Organización Somex, 1ª ed., México, 1982.
- ALESSIO ROBLES, Miguel, *Temas de Derechos Reales*, Porrúa, 2ª ed., México, 2006.
- ARCE Y CERVANTES, José, *De los Bienes*, Porrúa, 6ª ed., México, 2005.
- BORJA MARTÍNEZ, Manuel, *La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano*, Porrúa, 2ª ed., México, 1992.
- BORJA SORIANO, Manuel, *Teoría General de las Obligaciones*, Porrúa, 10ª ed., México, 1985.
- CERVANTES AHUMADA, Raúl, *Títulos y Operaciones de Crédito*, Porrúa, 17ª ed., México, 2007.
- DE LA MATA PIZANA, Felipe, *Teoría General del Patrimonio y los Derechos Reales*, Porrúa, 2ª ed., México, 2005.
- DE LA MATA PIZANA, Felipe y GARZÓN JIMÉNEZ, Roberto, *Bienes y Derechos Reales*, Porrúa, 2ª ed., México, 2007.
- GONZÁLEZ, Juan, *Elementos del Derecho Civil*, Editorial F. Trillas, México, 1967.
- GONZÁLEZ URIBE, Héctor, *Teoría Política*, Porrúa, 6ª ed., México, 1987.
- GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, Porrúa 9ª ed., México, 1993.
- , *El Patrimonio Pecuniario y Moral o Derechos de la Personalidad*, Porrúa 3ª ed., México, 1990.
- OROZCO GARIBAY, Pascual Alberto, *Derecho Constitucional. El Estado Mexicano. Su Estructura Constitucional*, Porrúa y Escuela Libre de Derecho México, 2009.
- RÍOS HELLIG, Jorge, *La Práctica del Derecho Notarial*, Mc. Graw Hill, 7ª ed., México, 2007.
- ROJINA VILLEGAS, *Derecho Civil Mexicano*, tt. II, III y IV, Porrúa, 5ª ed., México, 1981.

SOTO ÁLVAREZ, Clemente, *Prontuario de Introducción al Derecho y Nociones de Derecho Civil*, Porrúa, 3ª ed., México, 1994.

### *Revistas*

BORJA MARTÍNEZ, Ignacio, “Derecho de superficie”, en *Revista de Derecho Notarial*, México, año XVIII, junio de 1974.

HERNÁNDEZ ROMO, Miguel Ángel, “Reflexiones en Torno a la Noción de Obligación”, *Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana*, núm. 5, México, julio de 1973.

### *Diccionarios y enciclopedias*

*Larousse Diccionario Enciclopédico*, Ediciones Larousse, 15 ed., México, 2009.

*Diccionario Academia Avanzado*, Héctor Campillo Cuautli, 1ª ed., febrero, 1993.

*Diccionario de Derecho Privado*, Labor, 1962.

*Diccionario Jurídico Mexicano*, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM-Porrúa, 2ª ed., México, 1987.

*Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia*, Escriche, Joaquín, París, Librería de Rosa Bouret, 1852.

*Enciclopedia Jurídica Omeba*, Editorial Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, 1968.