

UNIVERSIDAD DE NUEVO LEON  
FACULTAD DE DERECHO  
Y  
CIENCIAS SOCIALES

LA PROPIEDAD  
Y  
EL CONDOMINIO

TESIS PROFESIONAL  
que para obtener el título de  
Licenciado en Derecho presenta  
el Pasante  
Rafael F. Guajardo de la Torre  
Monterrey, N. L. Julio de 1958

FL  
KGF60  
G83  
1958  
c.1



1080124570

UNIVERSIDAD DE NUEVO LEON  
FACULTAD DE DERECHO  
Y  
CIENCIAS SOCIALES

LA PROPIEDAD  
Y  
EL CONDOMINIO

*Para el Sr. Lic. Federico Paz Flores  
Director de Nuestra Facultad, como  
mostraba de agradecimiento.*

*Rafael Guajardo de la Torre.*

TESIS PROFESIONAL  
que para obtener el título de  
Licenciado en Derecho presenta  
el Pasante  
Rafael F. Guajardo de la Torre  
Monterrey, N. L. Julio de 1958

**A MIS PADRES**

**SR. RAFAEL GUAJARDO ARENAS**

**SRA. MARIA DE LA TORRE DE GUAJARDO**

**Como muestra de agradecimiento a su infinita bondad.**

A MI VENERABLE ABUELA

SRA. FRANCISCA G. VDA. DE DE LA TORRE

Como ínfima recompensa, por la infinita ayuda que me brindó en la realización de tan preciado fin, gracias a sus consejos y óptima voluntad. Siendo éste humilde trabajo muestra de mi agradecimiento imperecedero.

A MI VENERABLE ABUELO

SR. FRANCISCO DE LA TORRE

Q.E.P.D.

**A MI TIO**

**SR. LIC. ALFREDO DE LA TORRE G.**

**Como muestra de mi más sincero agradecimiento a la interminable ayuda y beneficios que siempre me ha brindado.**

**A MIS TIAS:**

**SRA. CARMEN DE LA TORRE DE FUENTES**

**SRA. MARIA LUISA DE LA TORRE DE GARZA**

**SRA. MARIA DEL REFUGIO L. DE DE LA TORRE**

**Con mi mas sincero agradecimiento.**

**A MIS TIOS**

**A MIS HERMANOS**

**A MIS PRIMOS**

**Con todo afecto.**

**A TODOS MIS MAESTROS**

**De quienes nunca olvidaré el afán de haberme proporcionado el saber y mi formación intelectual.**

**A MI MAESTRO  
SR. LIC. RUBEN GONZALEZ ELIZONDO**

Como agradecimiento a los favores inmerecidos  
que me ha brindado.

**A MIS COMPAÑEROS Y AMIGOS  
SRES. LIC. NAPOLEON CANTU CERNA  
Y GUSTAVO FLORES CANDANOSA  
Sinceramente con todo mi aprecio.**

**Sinceramente.**  
**A MIS COMPAÑEROS Y AMIGOS**

# **I N T R O D U C C I O N**

## INTRODUCCION

Siendo tema de actualidad el Régimen de Propiedad Horizontal y Condominio en el Estado de Nuevo León, y habiéndolo tenido gran incremento el mismo en la Ciudad de Monterrey, con motivo del nacimiento de la Ley que lo reglamenta actualmente, tuve la idea de hacer un modesto trabajo sobre la figura jurídica del Condominio, pues las necesidades que van surgiendo en los pueblos, traen por consiguiente, la formación de instituciones jurídicas, las cuales con el tiempo, tienen que ser reguladas, ya sea dentro de la doctrina, de la legislación o bien de la jurisprudencia, pues la historia nos ha demostrado que las necesidades o costumbres van formando las Leyes, de tal suerte que las instituciones jurídicas que hoy conocemos han tenido su cuna en la costumbre o bien la necesidad, en que se encuentran los pueblos.

En la Ciudad de Monterrey, el desenvolvimiento económico e industrial que ha tenido, ha traído como consecuencia la formación del régimen de Condominio, pues el hombre se ha dado cuenta de que tanto el desenvolvimiento industrial como el económico se van tornando mas complejos, pues la importancia que la industria le ha dado a nuestra ciudad, ha traído como resultado el nacimiento del régimen aludido en nuestro Estado, pues el problema de oficinas para los hombres de empresa, o el de viviendas para la clase obrera, han perfilado la figura jurídica en cuestión.

La propiedad horizontal avanza a grandes pasos, pues la mayoría de los países del mundo tiene reglamentada esta propiedad, sobre todo aquellos que la civilización moderna les ha proporcionado desenvolvimiento industrial.

La institución que trato, se ha caracterizado, por la gran variedad de nombres con que se le ha querido designar, pues en algunos países la nombran, Propiedad Horizontal, en otros Propiedad por Pisos, o bien Condominio; pues en nuestro derecho se le ha designado como Propiedad Horizontal o Condominio.

Ojalá y esta nueva institución no degenerare, cayendo en manos de unos cuantos, con el fin de lucrar mediante el régimen citado.

## **CAPITULO I**

### **ANTECEDENTES SEGUN EL DERECHO ROMANO DE LA PROPIEDAD**

La facultad que permite al hombre desenvolver su voluntad sobre las cosas en la Sociedad, forzosamente está limitada por un respeto general y abstracto; derivando de esta forma las reglas que garantizan a cada sujeto, ese respeto, que pueden tener sobre las cosas; naciendo de aquí el principio del derecho, de esta manera se derivan las reglas que deben regir las relaciones sociales de los hombres, encontrándonos a cada momento la noción de lo que es justo y lo que no lo es, de tal manera que nos encontramos con un derecho natural, un derecho social, o un derecho de propiedad, etc., a tal grado que estudiando cada una de las divisiones del derecho, encontramos y nos damos cuenta, cuando el hombre viola cada una de esas reglas de cada rama de la ciencia del Derecho.

Ahora bien, los fundamentos tan sólidos que el Derecho romano nos ha dejado del derecho de propiedad, nos han servido en los tiempos modernos para tomar una idea más clara de lo que es ese derecho, pues los jurisconsultos romanos vislumbraban y tenían en mente, ya de lo que hoy conocemos por derecho de propiedad, a tal grado de que, lo que ahora es tema de mi estudio denominado "La Propiedad y el Condominio" los jurisconsultos romanos ya lo tenían perfilado, al tratar la figura jurídica de la copropiedad.

Nuestro Derecho ha tomado sus fuentes del derecho romano, pues la lógica notable que usaban los jurisconsultos de Roma y la forma tan minuciosa de hacer sus deducciones, en esta rama de la Ciencia Jurídica, han dado no solamente a nuestro País sino al mundo entero, los fundamentos de la Ciencia Jurídica, a tal grado llegó la esencia que nos legaron los romanos, que en la actualidad vemos a Países como a España, Italia, Alemania, etc., que han mezclado los principios jurídicos de su derecho con los principios del derecho romano.

En Roma, más que en ninguna otra parte del mundo, en la épo-

ca de su grandeza los ciudadanos de ésta, estaban dotados de un don natural para la práctica del derecho, tanto así, como para su sistema de organización Judicial, pues bien, el derecho de ese entonces, como en la actualidad, estaba dividido en dos grandes ramas: Derecho Público y Derecho Privado, comprendiendo dentro del primero la organización de las Magistraturas, las que se referían al culto y al sacerdocio, regía también la forma de las relaciones de los ciudadanos, con los poderes públicos; y el segundo tenía como fin las relaciones entre los particulares, encontrando entre esta rama el derecho natural, el derecho de gentes y el derecho civil, ahora bien, dentro de esta última rama del derecho, encontramos el derecho de propiedad, que los romanos consideraron y que en la actualidad sigue siendo el derecho más completo que pueda tener un individuo sobre una cosa, por eso encontramos en su legislación, que ellos se limitaban a estudiar los diversos beneficios que proporciona este derecho, siendo éstos, el uso, el fruto, y el abuso; siendo el uso la facultad de servirse de la cosa y de aprovechar todos los servicios que pueda ofrecer sin incluir los frutos; los frutos es el derecho de recoger los productos de la cosa; el abuso es el derecho de disponer libremente de la cosa, ya sea para destruirla o venderla o hacer con ella lo que se quiera; en estos tres beneficios al derecho absoluto de propiedad, los romanos tenían algunas restricciones que a continuación transcribo:

a).—La Ley de las XII Tablas prohibía al propietario, cultivar su campo o edificar hasta la línea divisoria de los fundos vecinos, debiendo dejar libre un espacio de dos pies y medio. Por éso, una línea de terreno de cinco pies separaba los fundos de tierra (*confinium*) y las casas (*ambitus*). No podían adquirirse por usucapión.

b).—El propietario de un fundo de tierra debe abstenerse de hacer trabajos que puedan cambiar el curso de las aguas de lluvia, o sean susceptibles de dañar a los fundos superiores o inferiores. La Ley de las XII Tablas daba al vecino amenazado de perjuicio, la acción agude *pluviae arcendae* para hacer restablecer el estado primitivo en sus lugares.

c).—Los Romanos, al parecer, no conocieron como principio la

expropiación por causa de utilidad pública, aunque se encuentran ciertos casos en que los particulares han sido expropiados por interés general; por ejemplo, la reparación o arreglo de los acueductos de Roma para el establecimiento de una vía pública.

Sin embargo, y por ese mismo carácter absoluto de que dispone el propietario de una cosa, éste puede restringirlo, proporcionando a otra persona alguna de las ventajas de ese derecho. Ahora bien, a esas personas a quienes se les concede esos atributos separados de la propiedad, tienen derechos reales sobre la cosa de otro, y con ésto se da origen a un desmembramiento de la propiedad y que viene a ser las servidumbres, éstas pueden comprender en todo o en parte el derecho de uso y el derecho de disfrute, pero no el derecho absoluto de abusar sobre este desmembramiento de la propiedad.

Encontrando otra forma en la cual puede la propiedad ser limitada, vemos el ejemplo clásico de dos propietarios que son dueños de un mismo fundo y entonces se dice que está en estado de indivisión o de comunidad, es decir, que son copropietarios. La propiedad de cada uno está limitada por el derecho del contrario, de suerte que un copropietario no puede en principio disponer de la cosa común, contra la voluntad del otro”.

La forma de la organización romana que operaba en aquella época según Eugene Petit era la siguiente: Desde los primeros siglos de Roma, la propiedad estaba organizada por el derecho civil siguiendo reglas precisas. A ejemplo de otros pueblos, los romanos sólo admiten una clase de propiedad, el *dominium ex jure quiritium*, que se adquiere por modos determinados, fuera de los cuales no podrá constituirse. Una de dos, o es propietario o no lo es. El derecho civil da al propietario, como sanción de su derecho, una acción *in rem*, la *rei-vindicatio*. Todo propietario desposeído de su cosa puede reivindicarla contra el que la detente, para hacer reconocer su derecho y obtener restitución.

En una época difícil de precisar se operó en la propiedad una especie de división. Parece que es necesario buscar el origen de este cambio en la hipótesis citada por Gallo y Ulpiano. La propiedad de

las res mancipi no podía ser transferida más que por modos del derecho civil, tales como la mancipatio, y la in jure cessio, y no por simple tradición. Por tanto, si un propietario, queriendo hacer pasar a un comprador, por ejemplo, la propiedad de una res mancipi, se ha contentado con hacerle tradición, entregándosela, la propiedad no queda trasladada según el derecho civil, y conserva el dominium ex jure quiritium. Para qué aquél a quien la tradición ha sido hecha llegue a ser propietario, es indispensable que la cosa haya estado en su poder durante el tiempo requerido para consumir la adquisición por usucapión, es decir, un año para bienes muebles y dos para inmuebles. Sin embargo, mientras no haya pasado este plazo, su situación es digna de interés y merece protección, puesto que posee la cosa en su poder por voluntad del propietario. Según la expresión consagrada, la tiene in bonis, en sus bienes; y en derecho natural debía de ser propietario.

Por eso el pretor, poco a poco, le fué asegurando casi todas las ventajas de la propiedad, y todo el que era siempre propietario según el derecho civil, sólo conservaba un simple título: nudum jus quiritium, considerándose desde entonces como dos propiedades distintas lo que únicamente era un desdoblamiento del derecho de propiedad: el adquirente que tenía la cosa in bonis fué un propietario según el derecho natural, esto es, un propietario bonitario mientras que el enajenador conserva el nombre de propietario quiritorio, ex jure quiritium, pudiendo también decirse que aquél que poseía una propiedad no dividida, es decir, que reunía la propiedad bonitaria y la propiedad quiritaria.

Entre las formas que tenían los romanos para adquirir la propiedad de las cosas se encuentran las siguientes: 1o.—Modos de adquirir conforme al derecho de gentes, según esta forma de adquirir la propiedad, los romanos hacían dos divisiones; una era la Ocupación y la otra la Tradición. La ocupación es la toma o mejor dicho es la posesión de una cosa susceptible de propiedad privada y la cual no tuviere propietario, es decir, que esa fuera res nullius; en Roma, esta forma de adquirir la propiedad, y que en principio fué la mas usual, pues a medida que se iba extendiendo el dominio romano, se iba agotando esta forma de adquirir la propiedad; la ocupación en Roma iba

perdiendo su dominio a medida que se desarrollaba la propiedad privada, pues las cosas que no pertenecían a nadie se iban haciendo menos frecuentes, motivo por el cual se agotaba esta forma, sin embargo tuvo gran importancia la ocupación, pues los romanos consideraban *res nullius* los bienes de sus enemigos o de los pueblos con los cuales ellos no hubieren hecho alianza; los animales salvajes, la caza y la pesca, todo ésto no pertenecía a nadie, así pues, el que primero llega puede apoderárselo y hacérselo suyo, así, que si un cazador hiere a un animal, éste se consideraba desde ese momento como propiedad del cazador, siempre y cuando no dejara de perseguirlo y tenerlo en sus manos, pues si lo dejaba, o no lo perseguía, se volvía a hacer *res nullius*, ésto pasaba igualmente si el animal se le escapaba. En caso de guerra el botín hecho sobre el enemigo, se consideraba *res nullius*, y por lo tanto los romanos podían ocuparlo y apoderarse de sus bienes lo mismo que de las personas; ésto sucedía igualmente, con las piedras preciosas, las perlas y el coral encontrado en el mar o en sus orillas; en cuanto a los tesoros encontrados en algún fundo se consideraban cosa como de nadie, siempre y cuando hubieren estado ocultos durante algún tiempo, no pudiendo saber quien fué su último propietario, pues los tesoros encontrados no se consideraban como parte del fundo y en consecuencia tampoco como propiedad del dueño del fundo; sin embargo, hubo legisladores romanos que consideraron que si algún extraño se encontraba por casualidad un tesoro en algún fundo ajeno, éste debía entregar la mitad del tesoro al propietario del fundo por razón de equidad, ahora bien, si esa persona extraña entraba al fundo ajeno con el propósito de encontrar un tesoro, éste no podía adquirir nada de lo hallado, y perdía el derecho al tesoro encontrado.

**La Tradición:** La tradición en el derecho de gentes es la forma más importante de adquirir la propiedad, pues tratándose de una cosa *nullius* y se apodera de ella, se hace propietario, ésto es toma la ocupación; ahora bien, cuando se trata de una cosa que tenga ya algún dueño, es necesario que ésta no se encuentre abandonada por parte del propietario, para que el nuevo adquirente la pueda poseer; ahora, si el propietario entrega alguna cosa con intención de transferir la propiedad a alguna persona y ésta la recibe con el fin de apropiarse de ella, ésto es, conforme al derecho de gentes, es decir

que haya traslación de propiedad en beneficio del adquirente, ésto es, a lo que se conoce con el nombre de tradición. Así encontramos que en la ocupación interviene una sola persona, y en cambio en la tradición intervienen dos; el tradens que se deshace de la posesión, y el accipiens que la recibe se hace propietario; siendo este elemento esencial, pues la voluntad manifiesta de las partes es el principal objeto o sea, el de enajenar y el de adquirir. La remisión de la posesión es la manifestación exterior de transferir la propiedad, pues bien, para que se realice ésta hay necesidad de que el tradens haga entrega material de la cosa, o sea la posesión al accipiens, ya que en el derecho romano no es suficiente la voluntad de las partes para transferir la propiedad, sino que tiene que ir acompañada de la modalidad indicada, o sea la entrega material de la cosa objeto de la transferencia, pudiéndose aplicar la tradición a las cosas corporales que son las únicas susceptibles de apropiación en esta forma de adquirir la propiedad; la remisión de la posesión se efectúa poniendo la cosa a disposición del adquirente de tal manera que éste pueda realizar sobre dicha cosa todos los actos de propietario, ahora, una vez transferida la posesión de la cosa, el tradens puede seguir en calidad de arrendatario de dicha cosa, ésto es una posesión, concedida no aparente al accipiens, pues éste ya tiene el animus domini sobre la cosa, pues posee la cosa por intervención del tradens.

Modalidades: Siendo la voluntad el principal elemento en la tradición, las partes, sin embargo pueden retrasar sus efectos subordinándolo a la llegada de un término, a la realización de una condición, a este respecto Eugene Petit nos cita el siguiente ejemplo: Ticio, hal hacer de Sempronio tradición de un fundo, convinieron ambos en que la propiedad sólo podía adquirirla si nombraban cónsul a Mevio, ¿cuál es este caso, la situación respectiva de las partes?, esperando la llegada de la condición, se suspende el efecto de la tradición, el accipiens tiene la posesión, pero el tradens será siempre el propietario, y si la condición no se realiza queda propietario definitivamente; en cambio, si se realiza el accipiens queda propietario de pleno derecho desde el día de la tradición. En este caso se extinguen los derechos con los cuales el tradens gravó el fundo, mientras que la tradición estaba en

suspense, puesto que no ha podido constituir derechos mas duraderos que el suyo.

No cabe duda que el interés de los terceros saldrá perjudicado; más la mutación de la posesión debe advertírseles.

De la tradición en las ventas: La tradición sufre una importante modificación en materia de venta, pues todo aquel que vende una cosa de la cual es propietario se obliga a transferir la propiedad de dicha cosa al comprador, quien a su vez contrae la obligación de pagarla, siempre y cuando ésto se lleve haciendo la operación de compra-venta al contado; pues si bien la compra-venta se lleva en abonos, el tradens conserva la propiedad de la cosa, pudiendo transferir la posesión al accipiens, y a su vez obtiene la propiedad hasta el pago total de lo comprado, en caso de que el accipiens no realice ese pago, el tradens tiene el derecho de la rei vindicatio para recuperar la cosa vendida; la tradición de persona incierta es la que se realiza, cuando hay la voluntad del tradens de transferir la propiedad de una cosa, aunque no conozca a quien se la dá, por ejemplo: cuando arroja monedas al público con el fin de darlas y éste las recoge con el fin de adquirirlas.

Dentro del derecho de gentes encontramos otras formas que los romanos conocían, y que siguen siendo guía del derecho actual, como medio de adquirir la propiedad; por ejemplo el derecho de accesión, en esta forma encontramos dos principios: 1o.—Lo accesorio sigue la suerte de lo principal; y 2o.—Nadie puede enriquecerse sin justa causa a costa de otro; en seguida encontramos la adjunción, o sea cuando un objeto mueble se incorpora a otro como accesorio, por ejemplo: Un ancla añadida a un barco, ésta viene a formar parte del barco y entonces es considerada como parte del mismo, y el dueño del barco adquiere la propiedad de ésta y entonces como consecuencia la cosa accesorio pierde su individualidad, absorbiéndola la cosa principal; y por lo tanto la cosa accesorio se extingue jurídicamente; esta forma de accesión la tenían los romanos respecto de cosas muebles, pues los jurisconsultos romanos, consideraban a la cosa principal, a aquella que con la incorporación de otra no perdía su nombre y su individua-

lidad, aunque la cosa accesoria tuviere más valor. Ahora bien, si la cosa accesoria puede ser desprendida de la principal, entonces recobra su individualidad, y el dueño de ésta recobra su propiedad sobre la misma, y entonces decimos que estamos en un caso de accesión temporal; si la cosa accesoria que ha sido incorporada a la principal, no puede ser desprendida, entonces nos encontramos en un caso de incorporación permanente, y el dueño de la cosa puede ser indemnizado. Entre los principales casos de adjunción que conocían los romanos encontramos: 1o.—El de la escritura y pintura; si se ha escrito en un pergamino de otro, éste adquiere el contenido de lo escrito, puesto que la escritura se considera como accesoria, ya que ésta no puede existir sin el pergamino, respecto a la pintura se presentan dos teorías: Una que considera al lienzo en el cual se ejecuta la obra, como principal, y la otra en la que se considera a la obra realizada sobre el lienzo como principal, pues el valor que puede alcanzar la obra puede sobrepasar al del lienzo; 2o.—Construcción, la accesión se formaba en ésta, cuando se fincaba en terreno ajeno, con materiales propios, entonces el dueño del terreno adquiriría la propiedad de lo construido, no de los materiales usados en la misma, pues si lo edificaba era demolido, el dueño de los materiales volvía a adquirir la propiedad de éstos, salvo que éste hubiese sido indemnizado, entonces el dueño del terreno adquiriría los materiales. 3o.—Plantación, si un árbol ha sido plantado en terreno perteneciente a otro, éste adquiere la propiedad del árbol, siempre y cuando el árbol haya echado raíces, pues éstas tienen que alimentarse de la tierra y por lo tanto, el dueño del terreno adquiere la propiedad del árbol y siendo así, el antiguo propietario ya no puede recuperar la propiedad del árbol.

Ahora bien, con las formas de adquirir la propiedad por medio de accesión tal y como queda arriba descrito, se presentaba también, la indemnización a favor del dueño de la cosa accesoria, ya que las formas antes descritas se tenían de buena fé; pues ya que tenía los dos principios que antes dejé anotados, pues como nadie podía enriquecerse sin justa causa a costa de otro, era de justicia que se indemnizara al propietario de la cosa accesoria; pues ya que la accesoria seguía la suerte de la principal y el dueño de la accesoria se veía impedido a ejercer su dominio en la cosa suya.

También se presentaba la accesión de mala fé, pues esta forma se regía por otros principios, y según fuera del propietario de la principal o accesoria.

Ahora bien, la accesión natural, resultante de las riberas de los ríos o corrientes de agua, favorecían al propietario de los predios por donde pasaba, habiendo en esta forma de accesión las siguientes: a).—Aluvión; b).—Avulsión; c).—Nacimiento de una isla; d).—Mutación del cauce de un río, 1o.—La aluvión se presentaba con el acrecentamiento que sufren los predios colindantes, con las riberas de los ríos, por el lento depósito de materias que la corriente va formando en las orillas, y por lo tanto el propietario de esos predios va adquiriendo la propiedad de lo formado en la ribera que le corresponde, por las materias adheridas a su propiedad; ésta forma de adquirir la propiedad debe ser lentamente, en tal forma de que las materias que se vayan incorporando a las riberas de los ríos sea en mínima parte, de tal suerte que no sea una gran porción de tierra la que se adhiere o árboles u otra cosa que puede ser reclamada por su dueño, porque en este caso, encajaría en otra figura jurídica o sea la Avulsión. 2o.—La avulsión cuando una porción de tierra es arrancada por la corriente y es depositada en un predio inferior o en el de enfrente, pudiendo ser no solamente tierra, sino árboles o cosas; esta forma de accesión los romanos la mezclaban con el aluvión y podía ser reclamada por su dueño, sin embargo, los mismos romanos decían que si un río invadía todo un predio, y luego el río volvía a su cauce natural después de algún tiempo, entonces el predio que fué invadido era propiedad pública y el propietario del predio antes de que el río lo invadiera, perdía su propiedad, más tarde los jurisconsultos romanos implantaron, que si un río invadía un predio y después volvía a su cauce natural, el dueño del terreno adquiriría de nuevo su propiedad, pues era injusto que perdiera su propiedad por un cambio físico. Ya en nuestros tiempos se establece y en el Derecho Mexicano, que para adquirir la propiedad de una porción de tierra por avulsión se necesita el término de dos años, siempre y cuando el adquirente efectúe actos de posesión sobre lo adherido, y no sea reclamado por su dueño, y si se trata de árboles o cosas, se necesita el término de dos meses en las mismas condiciones. 3o.—Nacimiento de una isla, esta forma de adquirir la propiedad los

romanos ya la tenían conocida; pues bien, por una parte, si un río se dividía y rodeaba un campo, ésto no cambiaba de dueño; ahora bien, si el río iba formando lentamente un depósito de materias hasta formar una isla, ésta pertenecía a la ribera a la cual estuviere cargada; si ésto sucedía en el centro del río entonces la isla formada pertenecía a los propietarios de ambas riberas, también se daba el caso entre los romanos en que podían adquirir por ocupación el aluvión, la isla o el cauce abandonado.

Ya en nuestro derecho también se conocen la formación de una isla por aluvión y avulsión, y así también por la división de un río dejando una gran porción de tierra en el centro; ahora bien, es necesario determinar en estos tres casos, a quien pertenece la propiedad; 1o.—Si la isla se forma en aguas propiedad de la Nación, ésta pertenece a la nación, ya sea por cualquiera de los medios que se haya formado; 2o.—Si se forma en aguas de propiedad particular es necesario establecer a quien pertenece la isla formada, a este respecto el derecho nuestro a seguido los mismos lineamientos del derecho romano, por ejemplo, si es por aluvión o avulsión y se encuentra frente a una ribera, ésta pertenece al propietario que colinda con la ribera, si se forma en el centro por avulsión puede reintegrarse a su antiguo propietario por equidad, o bien se puede atribuir al propietario de ambas riberas siempre y cuando haya transcurrido el término de dos años y hayan ejercido actos de posesión, y además que durante este término no la reclame su antiguo propietario; con lo que respecta a la división de un río dejando una porción de tierra en el centro, ésto se regía y se sigue rigiendo, en nuestro derecho por principios de equidad, conservando el propietario del predio invadido por las aguas del río la propiedad de la isla formada por la división de éste.

Los romanos también conocían la accesión artificial, o sea la que se verificaba por medio de confusión o mezcla, ya fuere, respecto a la primera de líquidos y de la segunda de sólidos, ejemplo: granos, trigo, maíz, etc.

En seguida expresaré los modos de adquirir la propiedad conforme al Derecho Civil, en la época romana, y que los jurisconsultos

romanos, estimando la voluntad unánime de las partes, ésto es, tratando de transferir el dominio de alguna cosa, los romanos conocieron las siguientes formas: La Mancipatio y La In Jure Cessio, siendo éstas las dos principales, pues también se encontraba la Usucapión, la Adjudicatio y la Ley.

1o.—La Mancipatio era la forma de adquirir la propiedad que data desde antes de la Ley de las XII Tablas, ésta se realizaba per aest et libram, por medio del cobre y la balanza, ésto era una venta ficticia imaginaria, ésta se operaba en la forma que en seguida detallo; el enajenante y el adquirente se unían en compañía de cinco testigos y un libripens, portabalanza; los requisitos que existían para que estas personas comparecieran a celebrar el acto de transferencia, se necesitaba que fueran púberos y disfrutar del comercio, y además, era necesario que la cosa que se iba a transferir, estuviera presente, lo que resultaba un poco gravoso cuando se trataba de un inmueble, pero para realizar la venta de esta clase de bienes, no se necesitaba de este requisito, pero refiriéndose a cosas muebles, el adquirente recibía la cosa objeto de la transferencia y declaraba ser propietario, y por haberla recibido con la ayuda del cobre y la balanza, y para finalizar el acto, el adquirente golpeaba la balanza con un pedazo de cobre que entregaba al enajenante, y ésto simulaba el precio de la cosa; cuando fuere necesario este acto se confirmaba, o mejor dicho era probado con los testigos que habían asistido al acto.

La mancipatio: Era el medio ordinario de adquirir la propiedad, pues desde la celebración del acto se tenía por traspasada la propiedad, pero sin embargo, en ocasiones no se daba la posesión de la cosa al adquirente, y entonces éste podía ejercitar la rei vindicatio en contra del enajenante; esta forma de adquirir la propiedad se utilizaba para las cosas res Mancipi, pues no se usaba para las cosas res nec Mancipi, y además no producía ningún efecto respecto de estas cosas; en ocasiones esta forma de adquirir la propiedad se usaba para crear sobre una persona libre las manus y el Mancipium.

De la injure cessio: Este modo de adquirir la propiedad data de la misma época de la mancipatio, diferenciándose de ésta en que

para realizarse, se necesitaba en la *in jure cessio* la presencia del magistrado, mientras que en la *mancipatio* se verificaba entre particulares; pues bien, cuando una persona quería adquirir una cosa comparecía ante el Tribunal del pretor en Roma, y el Presidente de la Provincia, siendo requisito indispensable que la cosa estuviere presente, pues cuando se trataba de un inmueble era exigido por el derecho de esta época que se llevara un pedazo o fragmento que representase al inmueble, para realizarse esta forma de adquirir la propiedad con sus solemnidades, era necesario que el adquirente, pusiera la mano sobre la cosa y afirmaba ser el propietario de la cosa, y entonces el magistrado preguntaba al enajenante si tenía una obligación que hacer, y si éste contestaba que no tenía nada que agregar, entonces el magistrado sancionaba este acto, y declaraba como propietario al adquirente, esta forma de adquirir la propiedad se llevaba con el fin de transferir la propiedad conforme a la Ley, es decir, las partes ya estaban de acuerdo en realizar aquel acto, lo único que se trataba de hacer era darle la forma legal, adquiriendo la propiedad en esta forma o sea la *in jure cessio*; era aplicable a las cosas *res Mancipi*, pero se efectuaba con menos frecuencia en virtud de que era necesario llevarla al cabo en presencia del magistrado, cosa que no sucedía en la *mancipatio*, pues ésta se realizaba solamente con la presencia de testigos, la *in jure cessio*, también se aplicaba a las *res nec Mancipi*, pues si se trataba de cosas corporales la tradición era más fácil de verificar, la *in jure cessio* se aplicaba para ciertos derechos reales, y en los cuales no se podía emplear la *mancipatio*, pues entre estos derechos reales podemos mencionar las servidumbres, el uso y el usufructo.

La *in jure cessio* tuvo menos práctica que la *mancipatio*, pero no hay que olvidarse que estas dos formas de adquirir la propiedad fueron las principales.

De la Usucapión: Esta forma de adquirir la propiedad se llevaba al cabo por medio de la posesión prolongada, siempre y cuando se efectuara de buena fé, y a título justo, pues esos requisitos eran indispensables para que se pudiera operar la usucapión, pues como digo era necesario tener el uso de la cosa, pues si alguna persona hacía un abandono tácito de una cosa, y alguna otra persona tomaba

aquella cosa poseyéndola por algún tiempo, éste la adquiría; sin embargo, esta forma de adquirir la propiedad, daba lugar a que algunas personas hicieran mal uso de ella, por ejemplo: cuando la cosa era robada, o tenía una procedencia no legal, siendo estos motivos suficientes para que no operara la Usucapión; la buena fe era esencial y las cosas susceptibles de usucapión eran las cosas corporales, tales como la *mancipi* y la *nec mancipi*, y fueren susceptibles de propiedad privada, pues la cosa que no pudiera entrar en el patrimonio particular, no se podía adquirir, por ejemplo: las cosas divinas, las cosas públicas o los fundos provinciales; esta forma de adquirir la propiedad, se prohibía a la mujer en tutela de sus agnados, es decir, no se podían usucapir cosas pertenecientes a ella, a menos que se hiciera con voluntad de su tutor; el término fijado para que operara la usucapión, era de un año para los muebles y de dos para los inmuebles y la posesión se debería llevar al cabo sin interrupción durante este término.

De la Adjudicación y la Ley, la primera operaba en las sucesiones o remates judiciales; y la segunda operaba por una causa legal, por ejemplo: un legado.

## **CAPITULO II**

## CAPITULO II

### LA PROPIEDAD Y SUS DESMEMBRAMIENTOS

Habiendo dejado asentado los antecedentes de la propiedad según el derecho romano, pasaré a estudiar, el derecho de propiedad y sus desmembramientos según nuestra legislación: Siendo el Derecho de propiedad el poder jurídico que tiene una persona sobre una cosa, directa e inmediatamente de disponer libremente de ella, siendo este derecho oponible a un sujeto abstracto universal; derivando esta definición de lo que es un derecho real, o sea el poder jurídico que tiene una persona de disponer de una cosa directa e inmediatamente aprovechándola parcial o totalmente, siendo este derecho oponible a un sujeto universal. Ahora bien, el derecho de propiedad es el derecho real por excelencia, pues en ésta forma se puede disponer totalmente de la cosa, mientras que en otras de las formas de los derechos reales que más adelante trataré solamente se dispone parcialmente, pues la propiedad, es la base de todos los derechos reales, es decir, el fundamento de ellos. Sin embargo, siendo la propiedad la forma más pura de los derechos reales, éstos se van haciendo más complejos a medida que la propiedad se va desmembrando, por ejemplo el usufructo, las servidumbres, etc.

#### MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

1o.—Adquisiciones a título universal y a título particular.

2o.—Adquisiciones primitivas y derivadas.

3o.—Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito.

a).—Las adquisiciones a título universal y a título particular, se adquiere a título universal, cuando una o varias personas reciben un patrimonio, como universalidad jurídica, o sea un conjunto de derechos y obligaciones, formando un activo y un pasivo; presentándose en nuestro derecho como forma a título universal: La Herencia, ya sea testamentaria o legítima, o bien si se instituyen legatarios en el testamento, éstos adquieren a título particular, porque reciben bienes determinados. Cuando se adquiere a título particular, se adquiere por la mas habitual o sea por medio del contrato.

b).—La adquisición primitiva y derivada.

La forma primitiva de adquirir la propiedad, se presenta, cuando una cosa nunca ha estado en el patrimonio de una persona, de tal manera que cuando una persona la recibe, con el carácter de dueño, por ser el primer ocupante, presentándose en esta forma lo que hoy conocemos por el derecho de accesión, o bien por lo que los romanos conocieron por la ocupación, o sea cuando una persona denominada adquirente, toma la posesión de la cosa con el ánimo de ser su dueño, o mejor dicho, de adquirir el dominio de la misma. Ahora bien, cuando se trata de las formas derivadas de adquirir la propiedad, es cuando se transmite un patrimonio a otro, o sea cuando la cosa ha tenido dueño, y ha estado en el patrimonio de éste, quien lo trasmite a otro. Entre las formas derivadas encontramos el contrato, el testamento, la prescripción, son formas que implican siempre que un bien pasa de un patrimonio a otro.

c).—La adquisición a título oneroso y a título gratuito.

La adquisición a título oneroso, es cuando el adquirente paga un cierto valor en dinero, bienes o servicios, a cambio del bien que recibe, teniendo como ejemplos, el contrato de compra-venta, la permuta, la sociedad, en los cuales se trasmite el dominio de la cosa a cambio de una contra prestación.

Ahora en cuanto a la adquisición a título gratuito, es cuando se trasmite el dominio de un bien sin ninguna contraprestación, como ejemplo tenemos a la donación e inclusive la herencia tanto testamentaria como legítima, también son a título gratuito.

Otra forma de adquirir el dominio de los bienes, ésta es la adquisición, por medio de esta forma y actualmente tiene importancia respecto de los bienes muebles, pues en nuestra Ley se encuentra reglamentada la forma de adquisición de los bienes muebles; 1o.—La adquisición de los animales; 2o.—Adquisición de un tesoro; 3o.—Dominio de aguas, además se presenta otra forma o sea el derecho de accesión, y que según mi criterio es la forma mixta de adquirir, por tratar esta forma la manera de adquirir con respecto a bienes muebles e inmuebles.

1o.—La adquisición de determinados animales, ya sean de caza o pesca, tienen una reglamentación conforme al derecho civil y otra conforme al derecho administrativo; conforme al primero, se aplica el principio para la ocupación que la Ley establece para toda clase de bienes, es decir, tener la posesión material del animal o el bien para adquirir el dominio del mismo. Ahora bien, para tener la posesión por la caza o la pesca, es necesario capturar el animal de tal suerte que se le tenga preso en las redes o muera en el acto de que se le caza. Ahora bien, si el que caza o pesca realiza estos actos, ya sea en propiedad particular o en propiedad pública, necesita obtener el permiso del dueño del predio para cazar o pescar, o si caza o pesca en propiedad pública, es necesario que éste se sujete a los reglamentos que el derecho administrativo establece para la pesca y la caza.

2o.—Adquisición de un tesoro, se entiende por tesoro el depósito oculto de dinero, alhajas o bienes preciosos cuya legítima procedencia se ignora.

Con relación a la ocupación de los tesoros se limitan las formas de adquirir el dominio, pues según el lugar en donde se encuentre, pues si el descubridor encuentra el tesoro en un sitio de dominio público o perteneciente a una persona particular, está obligado a aplicar la mitad del tesoro al propietario del sitio. Ahora bien, para que el descubridor goce de lo antes expuesto, es necesario que el descubrimiento sea causal, pues nadie puede hacer excavaciones u obra alguna para buscar un tesoro en propiedad ajena, y si acaso el descubridor ejecuta obras con el fin de encontrar un tesoro en terreno que no es de su propiedad, pierde el tesoro, pasando íntegramente a propiedad del propietario del predio.

3o.—Del dominio de las aguas, a este respecto la Ley nos dice: “El dueño del predio en que exista una fuente natural, o que haya perforado un pozo brotante, hecho obras de captación de aguas subterráneas o construído aljibe o presas para captar las aguas fluviales, tiene derecho de disponer de esas aguas; pero si éstas pasan de una finca a otra, su aprovechamiento se considerará de utilidad pública y quedará sujeto a las disposiciones especiales que sobre el particular se dicten.

Con respecto al derecho de accesión, las diferentes formas de este derecho, las dejé asentadas en el capítulo primero, en los antecedentes históricos de la propiedad, motivo por el cual no las expongo en el presente capítulo.

En nuestro derecho en materia de inmuebles no es posible adquirirlos por ocupación, porque se considera que pertenecen originalmente al estado, esto lo vemos cuando se trata de bienes vacantes y en tal caso se sigue el procedimiento que la Ley establece para aquella persona que denuncie el hallazgo de esta clase de bienes.

La prescripción es otro medio de adquirir la propiedad, la cual debe de llevarse mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por cierto tiempo (la prescripción adquisitiva).

Analizando el primer concepto de la prescripción adquisitiva o sea el (concepto del dueño) la cual los romanos, llamaban usucapión, ésta se debe poseer, con el ánimo de propietario, o la que también suele denominarse a justo Título, o sea como anteriormente lo dije, con el ánimo de dueño, siendo por lo tanto éste el requisito indispensable para adquirir la propiedad por prescripción, pues si el poseedor no posee con ese ánimo, entonces no surte efectos la prescripción adquisitiva, el autor Rogina Villegas divide en tres formas el concepto de dueño: Primera.—Poseer con título justo objetivamente válido; poseer con justo título subjetivamente válido y poseer sin título, pero con animus domini, por virtud de un acto ilícito (robo o usurpación), con relación del título objetivamente válido, es evidente que esté incluido en la frase “poseer en concepto de propietario”, por que aquél que tenga un título con plena validez tiene concepto de dueño, Poseer con título subjetivamente válido, también nos dá el animus domini, porque hay creencia fundada respecto de la validez del título. Además los casos de error de hecho o de derecho, existe el caso de que ignore que su título es imaginario; por ejemplo, en las herencias, puede existir un heredero aparente, que desconozca que háy un testamento posterior, o bien los vicios del testamento que lo hacen nulo, y entrar en la posesión como heredero, si posteriormente se declara la nulidad del

testamento, el heredero sólo fué aparente, o bien que hubo un testamento posterior que revocó aquél que invocaba el heredero, y, por consiguiente, que su título fué imaginario, llamado también putativo.

El heredero aparente ha tenido una creencia fundada respecto a su posesión y respecto a la validez de su título, porque sólo gracias a una sentencia posterior se ha declarado la nulidad del testamento o se ha comprobado la existencia de uno posterior.

En los casos antes expuestos se necesita poseer en concepto de propietario, y ésto como dice el autor antes indicado, abarca el título subjetivamente válido, el título putativo o imaginario, y además, comprende una hipótesis no incluída en el código anterior al vigente y de gran importancia: Esta hipótesis se refiere a la posesión animus diminii por virtud de un acto ilícito, posesión que es de mala fé porque no se tiene título; pero que si se tiene la intención de apropiarse la casa, como ocurre con la posesión del ladrón y la del usurpador, pero para este caso se requiere en caso de esta posesión delictuosa, que haya prescrito la pena o la acción penal, a efecto de que terminando el plazo de las mismas comienza a correr el término de la prescripción considerada como de mala fé.

El autor nos explica que en el código anterior el usurpador o el despojante no podían adquirir bienes inmuebles por medio de la prescripción, toda vez que para ello se requería justo título y el usurpador o el despojante no lo tenían.

Ahora bien, el Código del Estado de Nuevo León en su artículo 1149, nos dice:

Los bienes muebles se prescriben:

I.—En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fé, pacífica, continúa y públicamente;

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

III.—En diez años, cuando se posee de mala fé, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continúa y pública;

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

Artículo 1151.—Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.

Artículo 1152.—La posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fé.

Según mi criterio y tomando en cuenta lo expuesto por el autor citado y por lo que establece el Código del Estado, se deduce, que el simple poseedor de algún bien mueble o inmueble adquiere por prescripción la propiedad de éste; pues no es necesario como dice Rogine Villegas de que se posea bajo algún título ya sea objetivamente o subjetivamente válidos; pues la Ley subsana estas modalidades que nos refiere el autor citado; ahora bien, si el poseedor tiene algún título que ampara la posesión que tiene, esto viene solamente a confirmar su derecho, sin embargo, puede darse el caso que el poseedor que ha adquirido a título traslativo de dominio, tiene derecho de hacer suyos los frutos de la cosa, pues solamente en este caso puede adquirir dichos frutos; pues si tuviere la posesión bajo otro título los frutos los adquiriría bajo el título que poseyera si es que le dá derecho; este caso se presenta cuando el poseedor es perturbado en su derecho; por algún extraño.

Con ésto dejo explicado el primer requisito de la posesión para adquirir la propiedad por medio de la prescripción, o sea bajo el concepto de propietario.

Como segundo elemento tenemos la adquisición de la posesión de una manera pacífica, o sea aquélla que se lleva a cabo sin violencia; pues bien, si después de adquirida la posesión pacífica se ejecutan actos de violencia para defenderla o recuperarla, éstos actos no vician dicha posesión, por ésto en nuestro derecho es requisito indispensable que en el momento de adquirir la posesión sea pacíficamente, pues nuestro Código actual acepta el caso de que la posesión violenta quede purgada por el simple hecho de que cese la violencia.

El artículo 1154 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, dice: “Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.

En tercer lugar tenemos la posesión continua.

La posesión es continua, cuando no ha sido interrumpida, es decir, que no tenga un vicio que la interrumpa, debiéndose disfrutar ésta por actos materiales de uso, goce y disfrute de la cosa.

Se presentan dos formas de interrumpir la prescripción que son éstas: de hecho y de derecho. Conforme a la primera, se presenta cuando el poseedor ha dejado de ejecutar actos materiales que ayuden a la conservación de la casa, por ejemplo: Si se trata de un predio urbano en el cual se encuentra una finca y el poseedor deja de ejecutar los actos de conservación, modificación y embellecimiento, necesarios para la existencia de ella, o bien, si se trata de un predio rústico y en éste no se han ejecutado los actos que indiquen la posesión del predio, tales como sembrarlo, establecer servidumbres, cercarlo, etc., que son estas manifestaciones de la posesión continua; como segunda forma, tenemos la interrupción de derecho que el artículo 1165 del Código Civil del Estado de Nuevo León, que dice:

La prescripción se interrumpe:

I.—Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año;

II.—Por demanda u otro cualquier género de Interpelación Ju-

dicial notificada al poseedor o al deudor en su caso.

Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación Judicial, si el actor desistiese de ella, o fuese desestimada su demanda o se declare caduco el Juicio.

III.—Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

Empezará a contarse, el nuevo término de la prescripción en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día en que se haga; si se renueva el documento, desde la fecha del nuevo título, y si se hubiere prolongado el plazo de cumplimiento de la obligación, desde que éste hubiere vencido.

Ahora bien, se presentan algunos casos de presunciones que protegen al poseedor, por ejemplo: quien justifique la posesión en el momento inicial de adquirirla y en el momento actual tiene la presunción de haber poseído la cosa en un tiempo intermedio; también se puede presentar que el que posee y ha sido despojado, pero después restituído en la posesión, se considera como nunca despojado o perturbado para los efectos de la continuidad, no importando que haya habido una interrupción por el despojo; también se presume que para determinar la fecha inicial de la posesión, cuando el poseedor no puede demostrar su principio, presumiéndose entonces que comenzó a poseer desde la fecha de su título.

Menciono éstos casos de presunción para hacer notar que se trata de una posesión continua, a no ser que en estas presunciones antes mencionadas se pruebe lo contrario.

### La Posesión Pública.

La posesión debe ser pública, pues el vicio que la perjudica es la clandestinidad, es decir, que se posea de una manera oculta, o como dice el Código actual, debe de tenerse a la vista de todo mundo, porque de lo contrario no sería pública, y entonces estaría fuera del alcance de todas aquellas personas que tuvieren interés de interrumpirla, motivo por el cual el Código actual expresa que debe de estar

a la vista de todo mundo; creo acertada la idea del legislador al establecer este precepto, tomando en cuenta de que todas aquellas personas que tengan interés en perturbar la posesión, pueden ejercitar su derecho para interrumpirla, pues teniendo la cosa a la vista y haciéndose sabedores de aquella posesión, pueden impedir que se lleve a cabo la prescripción; ésto sirve de sólido fundamento al poseedor para el caso de que estando ya dentro del término que la Ley le concede para adquirir la propiedad, puede salir avante en caso de que alguien quiera interrumpirle la posesión. En Códigos anteriores se establecía que la posesión debía ser pública solamente para las personas que tuvieran interés en interrumpirla, cosa que considero no del todo acertada, pues se nos presenta el caso de establecer, quienes son esas personas interesadas en interrumpir esa posesión, pues en un caso concreto sería verdaderamente imposible de precisar, si efectivamente la posesión a que el mismo se refiere, estuvo a la vista de las personas interesadas en perturbar esa posesión.

Otra de las formas de hacer del conocimiento de todo mundo la posesión de un bien, es por medio de la Inscripción de la posesión en el Registro Público de la Propiedad, pues por medio de esta forma se dá conocimiento a toda persona que tenga interés en la posesión; pues además de ser una forma que la Ley establece, es equitativa, pues el poseedor por este medio cumple con un requisito legal, ya que si no se llevara por este medio de hacer pública la posesión, sería imposible para el poseedor sostener de una forma continua la posesión de un bien.

Con respecto a la copropiedad, la prescripción por medio de la posesión no corre, pues como uno de los copropietarios puede poseer su parte alícuota y la de su copropietario, entonces estaríamos en un caso de posesión dudosa para adquirir la propiedad; pues en un momento determinado no se podría precisar, tomando en cuenta lo común de la propiedad, si efectivamente poseyó en terreno de propiedad de él o del condueño; ésto puede suceder igualmente en la sociedad conyugal.

Otro de los medios de adquirir la propiedad es la Ley.

Esta forma de adquirir la propiedad es la más importante de

todas las anteriormente descritas, en virtud de que por ella se ratifican o corroboran las formas anteriormente expresadas, pues quien quiera adquirir la propiedad de algún bien mediante las formas arriba mencionadas, tiene que llevar forzosamente concurrencia de la Ley, pues sin ésta, quedarían las formas aludidas con una validez relativa; así vemos que la trasmisión de la propiedad se lleva a efecto, por contrato y Ley; por Herencia y Ley; por prescripción y Ley, etc.

El alcance de la Ley, es abstracto y general, y se vá determinando a medida de que se van presentando casos concretos, de adquirir la propiedad; pues vemos que siendo la voluntad de las partes la generadora de situaciones de derecho, y que cuando éstas no se ponen de acuerdo después de haberse fincado algún acto jurídico, la Ley viene, suple las deficiencias y subsana las controversias de las partes.

Elementos esenciales del derecho de propiedad:

Como elementos esenciales del derecho de propiedad tenemos, primero el uso, segundo el disfrute y tercero el abuso; habiendo hecho mención a estos tres elementos del derecho de propiedad en el primer capítulo de esta Tesis, solamente enumeraré en una forma somera, en que consisten estos tres elementos.

1o.—El uso implica al aprovechamiento de la cosa sin que ésta sufra una alteración considerable que la transforme en otra cosa a la cual está encomendada; es decir, que la cosa siga conservando la característica de tal, y que por el simple uso no deje de prestar el servicio para el cual es utilizada; y que al ejecutarse estos actos sean inofensivos para la cosa, es decir, que no impliquen un menoscabo que la transforme, pudiendo el propietario obtener la utilidad de la cosa; sin embargo, se presenta el caso forzoso de que todo bien sufre un desgaste al ser utilizado, pero ésto se debe al prolongado uso de la cosa; lo que trato de explicar es que por un simple uso no se transforme la cosa.

2o.—El disfrute de la cosa consiste en la apropiación de los frutos de la misma, es decir, aprovechar los productos de la cosa, teniendo entre ésta clase de frutos, los naturales; los industriales; y civiles; entiéndase por frutos naturales, las crías de los animales, los fru-

tos de los árboles, los productos de la tierra que se producen espontáneamente, entiéndase por frutos industriales los que producen las heredades o fincas de cualquier especie, mediante el cultivo o trabajo; y por último, tenemos como frutos civiles los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales, etc.

3o.—Por último, encontramos el abuso, o sea el derecho de disponer a su antojo de una cosa, ya sea en forma material, mediante el consumo de la misma o la transformación, o bien mediante la enajenación total o parcial de la cosa; a este respecto se han presentado varias tesis en que ese elemento de la propiedad debe de ser limitado, como en la actualidad en nuestra ley, existen algunas limitaciones al derecho de propiedad.

El principio de libertad de este derecho, o sea el de usar, disfrutar y abusar de la cosa, trae por consiguiente también que su titular puede ordenar que se ejecuten todas las obras que se le antojen, aún cuando sean en su perjuicio; por ejemplo, derribar árboles, hacer excavaciones, agotar las fuentes que posean, en general, destruir la cosa; también puede gravar su propiedad.

La característica del derecho de propiedad, distinguiéndolo de los demás derechos reales, es la facultad de disponer de la cosa, por su consumo, por su destrucción material o por las transformaciones de su substancia; ésto es, lo que antiguamente se denominaba abusos.

Respecto a los demás derechos reales, el titular de ellos, puede gozar de la cosa ajena de un modo casi completo, pero sin desobedecer la obligación de conservar la cosa, su substancia, es decir, no abusar de la cosa.

## LA PROPIEDAD INDIVIDUAL

Con relación a la propiedad individual no surgen problemas de importancia debido a la existencia de un solo propietario, quien puede hacer valer su derecho en la forma que le plazca y conforme a la Ley; ésto es usar, disfrutar y abusar de su propiedad; sin embargo, cuando esta propiedad se encuentra enclavada entre otras, surgen las dificultades debido a la naturaleza del bien objeto de la propiedad, y entonces observamos cómo la propiedad individual empieza a te-

ner sus restricciones, de tal manera que se vá haciendo un derecho a merced de los colindantes.

## LA PROPIEDAD COMUNAL

Existe copropiedad cuando un derecho patrimonial pertenece, pro-indiviso, a dos o más personas; conforme a este derecho, las personas que se encuentren bajo la forma de copropietarios de un bien, no pueden tener el dominio sobre la parte o partes determinadas de la cosa motivo de la copropiedad; sino un derecho de propiedad sobre la parte proporcional que le corresponde, es decir, sobre una parte alícuota, a la cual tiene ese derecho.

La parte alícuota, es la proporción determinada desde un punto de vista mental, correspondiente al copropietario en proporción al derecho que le pertenece respecto a la cosa común, o mejor dicho a la suma en dinero que haya aportado para la adquisición del bien; ésto es, que aunque la cosa puede permitir una fácil división, el titular del derecho ante los terceros, es uno entre el cual está representado por el conjunto de copropietarios, de tal manera que el conjunto de copropietarios viene a transformarse en una sola persona, por ejemplo, el demandado y los codemandados en un proceso, quienes vienen a formar una sola parte, y cada uno de éstos persigue un derecho en su proporción a lo que reclaman a su contraparte, de tal suerte, que la parte alícuota, es una fracción del todo y la cual pertenece a una sola persona.

Ahora bien, la parte alícuota pertenece a cada propietario, quien es dueño absoluto, y quien a su vez, sufre las restricciones y modalidades de que la propiedad puede ser objeto, por la situación jurídica que se encuentra.

Ahora se nos presenta la administración de la cosa común, la cual puede ser llevada a cabo por uno de los copropietarios o por el conjunto, según se haya estipulado al formarse la copropiedad, así encontramos varios principios que rigen a esta materia, por ejemplo: á).—Todo acto de dominio, es decir, de disposición tanto jurídica como material, sólo es válido si se lleva a cabo con el consentimiento unánime de todos los propietarios; ningún copropietario puede enajenar la cosa común sin el consentimiento de todos. Esta prohibición no se refiere exclusivamente a las disposiciones jurídicas, sino tan

a las de ejecución material. b).—Los actos de administración de la cosa objeto de copropiedad, y que renglones arriba expreso, se llevarán a cabo por la mayoría de personas y de intereses, entre los cuales están comprendidos la conservación de la cosa, uso de la misma, sin alterar su substancia, destino o su forma. Ahora bien, se nos presenta el caso de que la cosa común sea arrendada, en este caso se necesita forzosamente el consentimiento unánime de los copropietarios, pues aunque no es acto de dominio, la Ley exige el consentimiento de todos los copropietarios, pues es necesario que cada quien lo otorgue para arrendar su parte correspondiente.

### FORMAS DE LA COPROPIEDAD

Entre las formas de la copropiedad podemos encontrar las siguientes: Voluntarias, forzosas; temporales, permanentes; reglamentadas y no reglamentadas; sobre bienes determinados y sobre un patrimonio o universalidad; por acto entre vivos, o por causa de muerte; por virtud de un hecho jurídico; y por virtud de un acto jurídico.

Copropiedades voluntarias, por medio de ésta, es la que se forma por la voluntad del individuo, ésto quiere decir, que nadie está obligado a permanecer en la indivisión y por tal motivo pueden dividirse cuando lo deseen.

Copropiedades forzosas, son aquéllas que por la naturaleza de la cosa común, hay una imposibilidad de hecho para efectuar la división, y por tal razón existe la necesidad de convivir en copropiedad, y por naturaleza de la cosa, ésta no permite la división, por ejemplo, la medianería, o un automóvil.

Copropiedades temporales y permanentes, como consecuencia de las copropiedades voluntarias, se nos presentan las temporales y permanentes, a saber, de que toda copropiedad voluntaria es temporal, y al contrario toda copropiedad forzosa, es permanente.

Copropiedades reglamentadas, son aquéllas por virtud de la Ley y a consecuencia de la misma se encuentran sujetas a éllas y como ejemplo tenemos a todos los tipos de copropiedades antes mencionados.

Copropiedades sobre bienes determinados y sobre un patrimonio o universalidad, conforme a esta clase de copropiedad, se nos pre-

senta en el caso de los herederos, pues ellos adquieren derechos y obligaciones con motivo de la herencia, estando obligados al pago de las deudas, hasta el monto de los bienes adquiridos por motivo de la sucesión, es decir, que conforme a los bienes adquiridos cubrirán las cargas del autor de la herencia, ésto es determinando los bienes del fallecido, claro está, que sin incluir los bienes personales, pues éstos no entran a cubrir las deudas del de cujus, ahora bien, son copropietarios de dichos derechos y obligaciones en la parte alícuota correspondiente.

Copropiedades por actos entre vivos y por causa de muerte, en el primer caso se forma la copropiedad por medio del contrato, o bien por un hecho jurídico, por ejemplo, la accesión, así también como por prescripción; ahora bien, la copropiedad por causa de muerte, es la que mencionamos en el párrafo anterior, o sea por medio de la sucesión intestada o testamentaria.

Copropiedad por virtud de un hecho jurídico y por virtud de un acto jurídico, conforme a la primera forma tenemos la ocupación, la accesión o prescripción, y conforme a la segunda, encontramos el contrato, el testamento y la prescripción que también encaja como acto jurídico.

Los principios que rigen a la copropiedad en los inmuebles de varios pisos (edificios) lo explicaré en el capítulo siguiente, ya que forma parte íntimamente ligada a la figura jurídica de condominio.

## **DE LOS DESMEMBRAMIENTOS DE LA PROPIEDAD**

Habiendo tratado el derecho de propiedad, en los aspectos que dejé asentados, y siendo el derecho real más completo; pasaré a exponer los derechos reales que del derecho de propiedad se deriven o desmembramientos; entre estas formas encontramos las siguientes: Usufructo, uso y habitación.

El usufructo, es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos, definición ésta que nos dá la Ley; y que en seguida examino:

Es derecho real porque el titular de este derecho lo ejerce de una manera directa e inmediata, pudiendo usar de dicha cosa, siendo éste derecho real oponible a un sujeto pasivo universal indeterminado, ya que existe también el sujeto pasivo determinado, existiendo en este sujeto determinadas obligaciones patrimoniales de hacer y no hacer, observando que el derecho de usufructo faculta a su titular parcial sobre la cosa, ya que en la propiedad lo encontramos total.

El usufructo es temporal por disposición de la Ley, es decir, que siempre está sujeto a un término, por que de lo contrario, vendría a equipararse al derecho de propiedad, porque entonces el usufructuario gozaría del derecho de transmitir el usufructo a quien quisiera y con tal motivo estableciendo la perpetuidad de este derecho, entre las formas de temporalidad que la Ley exige para la terminación del usufructo, encontramos las siguientes:

- a).—Por muerte del usufructuario;
- b).—Por vencimiento del plazo que se establezca;
- c).—Por el cumplimiento de la condición resolutoria que lo afecte;
- d).—Por consolidación, reuniéndose en una persona las calidades de usufructuario y propietario;
- e).—Por renuncia del usufructuario;
- f).—Por pérdida de la cosa;
- g).—Por prescripción;
- h).—Por revocación del derecho del propietario constituyente, cuando siendo su dominio revocable llegue el tiempo de la revocación;
- i).—Por no otorgarse la fianza en el usufructo a título gratuito;
- j).—El usufructo constituído a favor de personas morales que pueden adquirir y administrar bienes raíces solo durará veinte años, cesando antes en el caso de que dichas personas dejen de existir.

Habiendo expresado las anteriores formas en las cuales observamos la temporalidad o mejor dicho, que el usufructo siempre está sujeto a término, nos damos cuenta de que siempre está sujeto a esta

modalidad.

A continuación trato brevemente de explicar las formas arriba enumeradas:

a).—Por muerte del usufructuario, por la naturaleza de este derecho observamos que es vitalicio, pues se extingue por la muerte del usufructuario; y por tal motivo, es imposible transmitirlo por herencia, aún existiendo varios usufructuarios, ya que a la muerte de cada uno de ellos se vá extinguiendo.

b).—Esta segunda causa consiste en la llegada del plazo prefijado para la duración del usufructo, y aún dándose el caso de muerte del usufructuario, éste se termina, porque no puede prolongarse en virtud de lo antes expuesto.

c).—Cumplimiento de la condición resolutoria, en este caso de temporalidad y de extinción del usufructo, está condicionado a la modalidad de resolución o bien, a una suspensiva; en una vemos que nace el derecho y en la otra, se extingue.

d).—Consolidación, en esta forma de temporalidad y a su vez de extinción de este derecho real, es cuando en una misma persona se reúne la calidad de propietario y usufructuario, entonces vemos que se extingue el usufructo, porque nunca puede existir la calidad de sujeto activo y pasivo en relación con la misma obligación, respecto a una misma persona.

e).—Por renuncia, la renuncia puede ser expresa o tácita, encontrándose con el primer caso, cuando se hace constar o por medio de escritura la voluntad de la persona que dá por terminado el usufructo, o bien llevándose verbalmente ante testigos esta renuncia; presentándose el caso de la renuncia tácita, cuando el usufructuario realiza actos que demuestran abandono o desinterés de la cosa.

f).—Por la pérdida de la cosa, otra forma que se nos presenta para determinar el usufructo, es la pérdida material o jurídica de la cosa, siendo esta pérdida totalmente, pues si es en parte, sólo se extingue parcialmente el usufructo; pudiéndose presentar el caso del derrumba-

miento de un edificio, en cuyo caso el usufructuario no puede gozar del terreno ni de los materiales; pero en caso de que estuviere construido sobre una hacienda o un predio rústico, o que forme parte del edificio demolido, el usufructuario podrá continuar usufructuando los materiales y el solar.

g).—Por prescripción, ésta es una forma tácita de extinción del usufructo, pues es debida al no uso de este derecho real, ya sea porque la abandone o simplemente no ejecute actos a conservar la cosa o a demostrar algún interés por la misma, siempre y cuando ésto se lleve a cabo por el término establecido por la Ley.

h).—Por revocación del derecho del propietario constituyente, cuando siendo su dominio revocable llegue el tiempo de la revocación, ésto se presenta por ejemplo, cuando el donante revoca la donación por algún acto de ingratitud, y el donatario habiendo dado en usufructo la cosa que le fué donada, en este caso el usufructo se extingue por la pérdida del dominio de parte del donatario.

i).—Por no otorgar la fianza en el usufructo a título gratuito; ésto se nos presenta si se trata de un usufructo gratuito y el constituyente no dispensó el otorgamiento de la misma, en este caso, se terminará el usufructo por la falta de la fianza.

j).—Se nos presenta el último caso de temporalidad y extinción, el usufructo en lo concerniente a las personas morales, en cuyo caso se dá por el término de veinte años, medida acertada de la Ley, por tomarse en cuenta lo prolongado de la existencia jurídica de las personas morales, siendo ésta disposición de la Ley aparte de justicia, equitativa, y además, hace la aclaración de que cuando dejen de existir esas personas morales, la Ley dá por terminado el usufructo, haciéndose palpable la temporalidad de éste, y en especial, una de sus características, o sea lo vitalicio.

Habiendo dejado establecida la temporalidad de este derecho real y que como consecuencia tuvo tratar prematuramente las formas de extinción de éste, ya que coinciden con la temporalidad de este derecho real, las cuales considero de suma importan-

cia sin desconocer de que forzosamente ha de ejercerse en bienes ajenos, y en carácter de vitalicio.

### **MODOS DE CONSTITUCION DEL USUFRUCTO**

1o.—Por contrato; 2o.—Por testamento; 3o.—Por acto unilateral; 4o.—Por la Ley; 5o.—Y por prescripción.

1o.—La forma mas usual de constituirse el usufructo, es por medio del contrato y a virtud de esta forma se nos presentan dos aspectos: a).—Por constitución directa, cuando se enajena el usufructo a una persona; y por retención, cuando el dueño de la cosa trasmite el dominio de la misma, reservándose el derecho de usufructo.

2o.—Por testamento, esta forma de constitución puede llevarse a cabo, bien sea por transmisión del mismo, por legado o por reserva del usufructo universal a los herederos.

3o.—Por acto unilateral o sea cuando el propietario lo constituya voluntariamente a favor de una persona determinada.

4o.—Por Ley, este caso se presenta en lo dispuesto por los artículos 428, 429 y 430 del Código Civil del Distrito y Territorios Federales y que a continuación transcribo:

“Artículo 428.—Los bienes del hijo, mientras esté en la patria potestad, se dividen en dos clases;

1o.—Bienes que adquiera por su trabajo;

2o.—Bienes que adquiera por cualquier otro título.

“Artículo 429.—Los bienes de la primer clase pertenecen en propiedad, administración y usufructo al hijo”.

Artículo 430.—En los bienes de la segunda clase, la propiedad y la mitad del usufructo pertenecen al hijo; la administración y la otra mitad del usufructo corresponden a las personas que ejerzan la patria potestad. Sin embargo, si los hijos adquieren bienes por herencia, legado o donación y el testador o donante ha dispuesto que el usufructo pertenezca al hijo o que se destine a un fin determinado, se estará a lo dispuesto.

5o.—Por prescripción, el usufructo se adquiere por medio de esta forma de la misma manera que los bienes muebles o los inmuebles, pero es necesario tener una posesión a título de usufructuario, es decir, de buena fé, pacífica, continua, y pública, pero si falta el requisito de buena fé será por un término mayor para poder adquirir el derecho de usufructo.

Habiendo dejado asentadas las formas de constitución del usufructo, explicaré brevemente una formalidad de publicidad, la cual consiste en la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, el derecho de usufructo, para que pueda ser oponible a terceros, ya que de lo contrario surtiría efectos solamente entre las partes.

## DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO

Entre los derechos del usufructuario encontramos:

a).—Acciones reales, personales y posesorias.

Estas acciones se ejercitan tomando en cuenta la persona contra quien se hacen valer y el título constitutivo bajo el cual se ejercitan en contra de dichas personas.

b).—El usufructuario tiene el derecho de uso sobre la cosa, esto trae por consecuencia el de aprovecharse de la misma sin alterar su substancia y su forma.

c).—El usufructuario tiene derecho a los frutos, ya sean naturales, civiles e industriales, es decir, que pueda disponer de dichos frutos y entendiéndose por éstos toda producción regular y periódica que no afecte la substancia de la cosa, tomándose esto con respecto a los frutos naturales; porque si se trata de los industriales no se puede disponer de los productos porque alteran la substancia del bien dado en usufructo, y en tal caso, el usufructuario tiene derecho a que se le indemnice por la perturbación que sufre, por ejem: Las minas y las canteras; con respecto a los frutos civiles, tenemos como ejem. las rentas de los capitales, la renta de un inmueble.

Usufructo sobre árboles frutales, o variedades de éstos;

Sobre esta clase de bienes se consideran como capital, los mismos y por tal razón, no puede disponer de ellos, sino de los frutos que produzcan los árboles, aun mas se puede apoderar de los árboles muertos o arrancados por accidente.

El artículo 1013 del Código Civil del Estado de Nuevo León, nos dice: “el usufructuario de árboles frutales, está obligado a la replantación de los pies muertos naturalmente. A este respecto no estoy de acuerdo con lo que establece el artículo antes citado, ni con lo que el autor Rogina Villegas nos expresa; pues el mismo derecho nos establece en el régimen de propiedad, y aún mas cuando se celebra un contrato de compra-venta y que la cosa llegare a perecer en poder del comprador, aún no habiéndose hecho el traspaso de dominio, el mismo derecho nos establece que la cosa perece para su dueño, motivo por el cual si el usufructuario de árboles frutales pierde los árboles accidentalmente, o se secan, éste, en mi criterio no debe reponerlos, siempre y cuando haya hecho todas las gestiones para la conservación del árbol, pues si no las hizo estoy de acuerdo en que esté obligado a reponerlos; la Ley omite, que término se debe establecer para considerar la edad de los árboles frutales, o sea considerarlos hasta en qué tiempo están aptos para producir; y por tal razón no se puede precisar en qué tiempo puede dejar el árbol de producir por vejez, y por lo mismo, no se puede establecer si el usufructuario está obligado o nó a reponerlos.

Entre algunas otras de las obligaciones del usufructuario, encontramos, las siguientes que nos expresa el artículo 1003 del Código Civil del Estado; 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 muebles y constar el estado en que se hayan 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 en el artículo 434”.

A lo que se refiere el artículo 434 es a las personas que ejer-

cen la patria potestad, cuyas personas tienen obligación de otorgar fianza en los casos siguientes:

I.—Cuando los que ejerzan la Patria Potestad han sido declarados en quiebra, o estén concursados;

II.—Cuando contraigan ulteriores nupcias;

III.—Cuando su administración sea notoriamente ruinoso para los hijos.

Ahora bien, encontramos otras obligaciones del usufructuario, tales como la de conservación de la cosa, o sea de reparar a cargo del usufructuario, la cosa, si el usufructo es gratuito, y avisar al propietario de la cosa si ésta se encuentra en estado de emergencia si el usufructo es a título oneroso.

Otra obligación es la de destinar la cosa al uso convenido, o a falta de que no existe convenio a darle a la cosa el uso que por naturaleza le corresponda.

También es obligación del usufructuario, dar aviso al propietario de alguna perturbación, a no ser de que el usufructuario haya entablado ya las acciones como poseedor, en contra del perturbador, tales como los interdictos de recuperar o retener la posesión.

Encontramos también que el usufructuario tiene algunas cargas u obligaciones, tales como restituir la cosa; responder de los deterioros, de los daños y perjuicios que se hayan causado a la cosa por su culpa, o al propietario.

Encontramos otra obligación cuando se trata de usufructo constituido sobre ganado, el usufructuario está obligado a reemplazar con las crías las cabezas que falten por cualquier causa; así como también si el ganado perece sin culpa del usufructuario, ya sea por alguna enfermedad, o por alguna causa extraña, el usufructuario tiene la obligación de entregar al dueño los despojos o restos que hayan quedado de la enfermedadé ahora bien, si el rebaño pereció, en parte, el usufructo continúa sobre la parte que queda.

Habiendo dejado asentado a grandes rasgos las características

de este derecho real, enumeraré en seguida lo que es el uso y la habitación.

A estos derechos también se les denomina desmembramientos del derecho de propiedad y vienen ocupando un lugar secundario respecto del usufructo, pues el uso constituye una forma parcial del mismo derecho real de usufructo, pues su definición indica que es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar de los bienes ajenos sin alterar su substancia y su forma, no pudiéndose transmitir este derecho, pues por excelencia es personalísimo el titular de este derecho, puede percibir ciertos frutos de la cosa; encontrando en consecuencia algunas diferencias con el usufructo, tales como, la transmisión, la enajenación y hasta gravarse, situaciones que no se pueden verificar en el uso; debido a que este derecho por situaciones muy especiales se constituye, tales como por parentezco, amistad, etc.; de tal manera que el uso se limita a que el usuario pueda disponer de los frutos necesarios para su subsistencia y la de su familia.

## **EL DERECHO DE HABITACION**

El derecho real de habitación es el que se nos presenta cuando se usa una finca, para habitar gratuitamente las piezas necesarias de una casa, por naturaleza es vitalicio este derecho intransmisible y temporal, de ahí de ser derecho real de habitación, pues como dije anteriormente, es por esencia gratuito, y por consiguiente no puede ser oneroso, cosa ésta que si se puede llevar a cabo en el derecho real de uso.

En esta clase de derechos reales, se nos presenta también la obligación de parte del usuario y del habituario, de cuidar y conservar la cosa con el esmero mayor posible, pues no deben alterar la substancia y la forma de la cosa, pues deben de responder en caso de pérdida de ésta o de deterioro de la misma, con el pago debido.

## **CAPITULO III**

## CAPITULO III

### DE LAS SERVIDUMBRES

Pasando al estudio de estas formas jurídicas, nuestro Código la define, como el gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituída la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.

Siendo esta clase de gravámenes derechos reales y que el Código Francés las denomina como una carga impuesta sobre una heredad para el uso y provecho de otra heredad, perteneciente a otro propietario; ahora bien, viendo las dos definiciones antes expuestas, las dos concuerdan en que se trata de un derecho real, o sea un poder jurídico que se ejerce directa o inmediatamente sobre una cosa para su aprovechamiento parcial, siendo oponible este derecho o poder a todo sujeto; encontrando además que este gravamen real se constituye siempre entre dos predios y no se hace extensivo a los accesorios del predio sirviente; el derecho de la servidumbre se otorga únicamente al dueño del predio dominante y grava también únicamente al dueño del predio sirviente, de tal suerte que es necesario que se establezca esta clase de derechos reales, necesariamente sobre predios distintos.

Las servidumbres son inseparables de los predios que pasiva o activamente pertenecen, pues e aquí la naturaleza real de este derecho, pues aunque se cambie el propietario del predio sirviente las servidumbre continúa, pues no se pueden separar, ya que sigue al inmueble al cual pertenecen, pues como decía anteriormente, aunque cambie de propietario del predio sirviente sigue establecida la servidumbre, o es lo mismo que si la servidumbre se hace extensiva a otros predios en favor de uno, ésta conserva el mismo carácter de real o bien si el predio sirviente es vendido en porciones a distintas personas, la servidumbre continúa sobre el predio o sobre las porciones en que se halla dividido.

### CLASIFICACIONES DE LAS SERVIDUMBRES

Entre la clasificación de las servidumbres encontramos una gran variedad, las cuales son las siguientes:

1o.—Positivas y negativas;

- 2o.—Rústicas y urbanas;
- 3o.— Contínuas y descontínuas;
- 4o.—Aparentes y no aparentes.
- 5o.—Legales y voluntarias.
- 6o.—Servidumbres sobre predios del Dominio Público y sobre predio de particulares.

Entre las primeras o sean las positivas son aquéllas que para su ejercicio se requiere un acto del dueño del predio dominante, ésto se dá en la servidumbre de paso; con respecto a las servidumbres negativas, son aquellas que se ejercen, sin ejecutar ningún acto del dueño del predio dominante, y también sin ningún acto del dueño del predio sirviente, ésto sucede en las servidumbres de no levantar una construcción a determinada altura, o servidumbre de luces.

Servidumbres rústicas y urbanas, las servidumbres rústicas son las que se constituyen para comodidad o provecho de un objeto agrícola, ésto se dá por ejem. cuando hay necesidad de pasar aguas de un predio a otro con el fin de irrigarlo; servidumbres urbanas son aquéllas que se establecen para comodidad y provecho de un edificio, en esta clase de servidumbres y sobre estos bienes, pueden presentarse en la figura estudio de mi tema, “El Condominio”, pues en este régimen jurídico las cosas de uso común se establecen en beneficio, comodidad o provecho del edificio bajo el régimen de “Condominio”.

Son servidumbres contínuas, las que en su uso no se necesita la intervención del hombre, en esta clase de servidumbre, encontramos la de desagüe, que por su naturaleza no necesita la intervención de la mano del hombre; entre las descontínuas encontramos que en esta clase de servidumbres, se necesita la intervención de la mano del hombre como lo vemos en la servidumbre de paso; en esta clase de servidumbres puede darse lugar a confusiones con respecto a la ejecución o no ejecución de la mano del hombre.

Servidumbres aparentes y no aparentes: Las servidumbres aparentes, son aquellas que por el solo hecho de serlo se exteriorizan, ésto sucede por ejem. en una ventana, en un puente; al contrario de las

no aparentes que como su mismo nombre lo indica, no se exteriorizan por ninguna forma, ésto es una semejanza a las servidumbres negativas, por ejem. no edificar, no levantar una pared a una altura determinada.

**Servidumbres legales y voluntarias.** Entre las servidumbres de esta clase, o mejor dicho, entre las legales, se dividen en legales y naturales según la situación que guarden los predios, y se imponen estas servidumbres por mandato de la Ley, ya sea para beneficio particular o colectivo; entre las servidumbres voluntarias encontramos que se pueden constituir por contrato, por acto unilateral, por testamento o prescripción, y como su nombre lo indica, la voluntad de los interesados es la norma suprema.

**Servidumbres sobre predios del Estado.** Con respecto a esta clase de bienes por ejem. a los bienes de uso común, a los destinados a un servicio público, creo que por su naturaleza no pueden gravarse, cosa que no sucede en los bienes propiedad del Estado, y los cuales sí pueden gravarse, pues si el Estado actúa como particular, creo que no hay inconveniente para que se graven esta clase de bienes, los que siempre serán predios sirvientes y el predio propiedad de los particulares será el dominante.

### **FORMA DE CONSTITUCION DE LAS SERVIDUMBRES:**

Entre las principales formas de constitución de las servidumbres tenemos:

- 1o.—Contrato;
- 2o.—Acto unilateral;
- 3o.—Testamento;
- 4o.—Prescripción;
- 5o.—La Ley.

En la primera forma o sea el contrato, es por medio de éste en que el dueño del predio sirviente sufre una restricción al dominio absoluto de su propiedad, ya que por virtud de esta forma se dá lugar a las servidumbres voluntarias, y que solamente las personas capaces de enajenar bienes inmuebles, pueden constituir esta clase de gravámenes

reales; por lo tanto, los menores de edad o incapacitados no pueden constituirlas, a no ser que intervenga la persona que legalmente los representa.

En la segunda forma o sea, el acto unilateral es aquel que por disposición del dueño del predio sirviente, puede gravarse su propiedad con esta clase de derecho real.

En la tercera forma o sea, la servidumbre constituída por testamento, el de la sucesión impone en el inmueble de su propiedad un beneficio al dueño del predio dominante, constituyéndose por este motivo el gravamen real en cuestión.

Como cuarta forma tenemos la prescripción, las servidumbres que se originan por este medio implican una posesión del derecho que se trata de adquirir, en este caso para constituirse la servidumbre se necesita que se ejecuten actos que manifiesten el ejercicio del derecho que se trata de adquirir; por ejem. ésto sucede en las servidumbres de paso, sin que ésta se haya constituído por acuerdo de las partes, el dueño del predio dominante empieza, a pasar por el predio sirviente como si estuviera constituída la servidumbre, y es por tal motivo y llevándose pacífica, continúa y públicamente, a tal grado que el dueño del predio sirviente, se dé cuenta de los actos ejecutados por el dueño del predio dominante.

La Ley, o sea la servidumbre legal, teniendo en cuenta la situación de los predios y la utilidad que pueda prestar:

Nuestro Código tiene reglamentadas las siguientes:

Las servidumbres legales de desagüe que nuestro Código la define diciendo:

“Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente, o como consecuencia de las mejoras agrícolas e industriales que se hagan, caigan de los superiores, así como la piedra o tierra que arrastren en su curso”, en esta clase de servidumbres, la ley autoriza al dueño del predio sirviente para exigir su indemnización.

La Servidumbre Legal de acueducto; y que nuestra Ley al respecto la define:

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

De la Servidumbre Legal de Paso:

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

En las obligaciones que tenemos aplicables al dueño del predio dominante, encontramos entre otras, las siguientes:

a).—El dueño del predio dominante está obligado a ejecutar todas las obras necesarias para la construcción y conservación de las servidumbres.

b).—El dueño del predio dominante también se encuentra obligado a establecer la servidumbre en la forma que sea menos gravosa para el dueño del predio sirviente.

Por consiguiente, encontramos situaciones en que se encuentra obligado el dueño del predio sirviente:

a).—Este tiene que permitir o mejor dicho facilitar que el dueño del predio ejecute todas las obras necesarias para la constitución de la servidumbre, está obligada a hacerla menos gravosa o menos difícil para el dueño del predio dominante; a no ser que la Ley lo obligue a ejecutar algunos actos.

b).—El propietario del predio sirviente tiene la facultad o derecho de ejecutar todas las obras que sin perjudicar la servidumbre la hagan menos gravosa.

c).—El dueño del predio sirviente no debe de ejecutar actos que impidan el ejercicio de la servidumbre o la hagan difícil.

d).—El dueño del predio sirviente está facultado para que se establezca la servidumbre en el lugar que él desee, o a cambiarla si ya está constituida y que de esta operación resulte, un beneficio para él; y que no se perjudique el dueño del predio dominante.

En las servidumbres voluntarias, la voluntad de las partes se tiene como principio fundamental, con ésto se quiere decir, que se estará a lo pactado, dándosele una facultad mayor al dueño del predio sirviente, en virtud, de que es el que sufre las consecuencias del gravamen, y quien puede imponer las modalidades para constituirla; si por algún motivo hubiera alguna discordia entre las partes, perdería ésta su carácter para transformarse en legal y remitirse a la Ley para subsanar la controversia; pero siempre estando a que se cause el daño menos posible al dueño del predio sirviente, pues como lo dije anteriormente, sufre una carga, y por tal motivo hay que protegersele como principio de equidad y de justicia.

## DE LA EXTINCION DE LAS SERVIDUMBRES

Las servidumbres se extinguen:

1o.—Por reunirse en una sola persona la propiedad de ambos predios.

2o.—Por el no uso; a este respecto la Ley nos dice, que cuando la servidumbre sea continúa y aparente, por el no uso de tres años, contados desde el día en que deje de existir el signo aparente de la servidumbre; y cuando fuere discontinua o no aparente por el no uso durante el término de cinco años, contados desde el día en que deje de usarse por haber ejecutado el dueño del fundo sirviente actos contrarios a la servidumbre, o por no haber permitido que se usare.

3o.—Por hacerse imposible la servidumbre y que no haya culpa de ninguno de los propietarios de ambos predios.

4o.—Por la remisión gratuita u onerosa hecha por el dueño del predio dominante.

5o.—Cuando constituida en virtud de un derecho revocable, se vence el plazo, se realiza la condición o sobreviene la causa de que debe ponerse fin al derecho revocable; las formas antes mencionadas son

aplicables preferentemente a las servidumbres voluntarias; pero si se trata de servidumbres sujetas a la forma legal, el dueño del predio puede librarse de ellas por convenir así con el dueño del otro predio; siempre y cuando esa terminación de la servidumbre por medio de convenio no afecte a terceros que hayan intervenido, refiriéndose a ese tercero a una comunidad, o si la servidumbre es de uso público el convenio no surtirá ningún efecto.

Si la renuncia de alguna de las servidumbres legales afecta como anteriormente lo dije a la colectividad o se opone a reglamentos de carácter público entonces no surtirá efectos, y entonces se estará a lo mandado por el Reglamento o la Ley.

## **CAPITULO IV**

## **CAPITULO IV**

### **EL CONDOMINIO**

Habiendo dejado asentados los principios de derecho de propiedad, y como bifurcación del tema que trato, ya que esta nueva figura jurídica, ha traído como consecuencia un entre lace y mezcla de los derechos inherentes al de propiedad, pues en la actualidad se han presentado una serie de teorías que tratan de explicar la propiedad horizontal, pues la definición que según mi concepto es aplicable es: El Conjunto de derechos reales inherentes a una masa de propietarios y limitados a la voluntad de éstos, en su beneficio.

Es el conjunto de derechos reales inherentes a una masa de propietarios, ésto quiere decir, que por la naturaleza del Régimen de Condominio y siendo éste régimen una modalidad de la propiedad, que encierra a todos los derechos reales, a unos con todas sus características y a otros perdiendo algunas de ellas, como en las servidumbres, podemos citar los siguientes derechos reales:

El usufructo; el uso, la habitación; pues estos derechos reales como lo dejé dicho en el Capítulo II son derechos personalísimos a excepción del usufructo, pues los romanos los conocieron como las servidumbres personales; todos estos derechos son inherentes a una masa de propietarios, ésto es decir, que solamente con la voluntad de ellos, y por lo estipulado con anterioridad, se puede disponer de ellos, porque de lo contrario se violaría lo estipulado en la Escritura Constitutiva del régimen, y los condominos, pueden protestar por la violación, ésto dá la idea de que el propietario de un piso, departamento, vivienda o local, se vea obligado a desenvolver el poder jurídico que tiene, en una forma dirigida por el resto de los condueños, pudiéndose observar que la propiedad bajo este régimen se encuentra controladísima, lo que hace pensar que estamos obrando por voluntades ajenas y no libremente.

Sin embargo, no hay que desconocer que el propietario de un piso, departamento, vivienda o local, puede disponer de su cosa en los límites y términos fijados, pues, lo que trato de explicar es que

todo el resto de los bienes comunes se somete a una serie de voluntades, y que se sumarán a la mayoría para poder tener una determinación sobre dichos bienes, y no solamente sobre dichos bienes, sino hasta para obligar a un condueño a vender su propiedad en pública subasta, como posteriormente lo expresaré, en lo referente a lo dispuesto por el artículo 29 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio del Estado.

El poder jurídico, fundamento esencial en los derechos reales, y el cual se puede hacer valer por su titular, lo vemos sujeto a una serie de restricciones, en el régimen que trato, pues el titular de esta clase de derechos en el régimen de Condominio, lo forman la masa de propietarios; observándose que cuando un condueño, verifica gestiones para hacer valer un derecho real, obtiene el permiso de los demás, o bien, ya lo tiene constituido en la Escritura Constitutiva del Régimen, de tal suerte, que el régimen de condominio no viene a crear situaciones de derecho nuevas, sino que viene a enlazar las ya existentes, e identificándose cada una de estas formas a medida que van surgiendo problemas, ya sea de carácter real o personal, de tal suerte, que como se van creando tesis, según en la figura jurídica que se cree que encaja el régimen que estudio, por ejemplo: Tesis de la Servidumbre; Tesis de la Comunidad; etc.

El derecho de propiedad cuando se encuentra sujeto a este régimen, lo vemos limitado, pues la voluntad del titular se encuentra subordinada a la de los demás condóminos, y esta limitación trae por consiguiente la conservación del inmueble en beneficio de la masa de propietarios, pues si alguno de ellos viola las estipulaciones hechas y a que se encuentra sujeto trae por consiguiente la sanción, la cual puede consistir, en el pago de los daños ocasionados a los condóminos, o bien, la expulsión del condueño si éste no se está a lo pactado.

Pues el artículo 2o. de la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio del Estado, dice: La escritura pública deberá contener: . . . y vemos que en su inciso "d" nos dice: el destino general del edificio y el especial de cada piso, departamento, vivienda o local. Ahora bien, de esto se deduce, de que si en la escritura pública en donde se

somete al régimen de condominio, y con fundamento en lo establecido en el inciso "d" del precepto antes indicado de la misma Ley, el condueño viola el inciso aludido, y cambia el destino de su piso, departamento, vivienda o local; pues bien, sí el condueño cambia el destino de su piso, departamento, vivienda o local, creo que está haciendo valer todos los elementos del derecho de propiedad, los cuales están consignados en la Constitución General de la República; pues si el condueño, no disfruta de estos tres elementos bajo el régimen de condominio, no está ante la figura jurídica del derecho de propiedad, ya que éste es el derecho real más perfecto que conocemos, y por lo tanto el precepto aludido, no está a lo mandado por la Carta Magna, en su artículo 27, que en su parte conducente dice: La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, y en este caso no estamos ante una modalidad que beneficie al interés público, ya que la Nación es la única que puede establecer las modalidades a la propiedad privada; y en el presente caso, estamos ante una modalidad que beneficia al interés particular, pues bajo éste nuevo régimen de propiedad, se limita a ésta en beneficio exclusivo de intereses particulares, pero también quiero hacer la aclaración, que si bien esta limitación se efectúa bajo éste régimen, es tan solo en beneficio de todos los condóminos; pero podría darse el caso, como efectivamente se ve, de que no se está a lo mandado en el artículo 27 de la Constitución General del País, ya que la propiedad se limita por particulares y no por la Nación.

El artículo 13 de la Ley sobre Propiedad y Condominio del Estado corrobora lo antes expresado, pues nos encontramos ante otro caso de limitación, pues este precepto a la letra dice: "Los propietarios usarán de sus pisos, departamentos, viviendas o locales en forma ordenada y tranquila. No podrán destinarlos a usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres, ni hacerlos servir a otros fines que a los convenidos expresamente o a los que deban presumirse de la naturaleza del edificio y de su ubicación, ni efectuar acto alguno que comprometa la solidez, seguridad, salubridad, o comodidad del edificio; ni deberán incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

En concordancia con el precepto citado, encontramos que el ar-

título 29 de la Ley citada establece: “El propietario que reiteradamente deje de cumplir sus obligaciones podrá ser condenado judicialmente a vender sus derechos en pública subasta. El ejercicio de esta acción por el administrador, deberá ser acordada en la asamblea por el voto de las tres cuartas partes de los propietarios”.

Examinados los preceptos aludidos, nos damos cuenta de que efectivamente, el régimen de condominio es una nueva modalidad de la propiedad que la viene a limitar; y con ésto, observamos que el concepto que tenían los romanos del derecho de propiedad, viene día a día limitándose, citemos por ejemplo: Un cono cuya base, es el derecho de propiedad como lo entendían los romanos, y a medida que el cono se va levantando, se va limitando la propiedad, a tal grado de que cuando se llegue a la cúspide, el derecho de propiedad será limitadísimo; y por consiguiente observamos que la propiedad individual se va aboliendo.

Otro aspecto de esta nueva figura jurídica, es el de que las limitaciones que tienen, las tienen en beneficio de la masa de condóminos.

Pues bien, las limitaciones que se presentan en el condominio, son con el fin de seguir una seguridad para todos los condueños, porque sería la única manera de tener un control sobre el bien común, las limitaciones son con el fin de que cada uno de los condueños tenga confianza, en el régimen y por consiguiente se encuentra salvaguardada su propiedad; al definir esta nueva figura, dije que es en beneficio de los condueños, pues creo que la razón de las limitaciones trae por consiguiente, una seguridad general, entendiendo por seguridad, tanto la del edificio, como tal, como la de cada uno de los pisos, departamentos, viviendas o locales, pues el impedir a los condóminos de que se abstengan de hacer reparaciones sino el consentimiento del resto de los demás, y que esas reparaciones tengan como fin variar la estructura del edificio, o bien la estética, o que al hacerse se perjudique alguno de los condueños. El beneficio estriba en que nadie resulte perjudicado en su propiedad, motivo por el cual se implantan todas las limitaciones a que he hecho alusión; entre otros de los beneficios que presenta

el régimen de condominio, es perseguir un fin económico, siendo éste uno de los principales fundamentos, pues brinda una mayor economía en los costos, ya que la experiencia ha demostrado la bondad de éste sistema que ofrece las mismas ventajas que la construcción de casa en serie, además, en una área pequeña pueden tener asiento una gran cantidad de viviendas.

Enumeraré una serie de beneficios que presenta este régimen, pues como lo expongo en la definición que doy, tiene como fin seguir un bien:

Ofrece el medio de poseer casa propia en lugares céntricos de las ciudades, con medios económicos que únicamente permitiría construir en los sectores suburbanos, lo cual representa una gran ventaja para los individuos que despliegan sus actividades en la ciudad.

Evita el crecimiento de las ciudades en forma horizontal, y la multiplicación de sus urbanizaciones en zonas residenciales, generalmente apartadas del centro; lo que se convierte en un verdadero obstáculo por los factores de distancia y tiempo, pues siempre se presentan los problemas de transporte urbano.

Se traduce en un mejor aprovechamiento del terreno, ya que no es lo mismo construir en poco espacio vastos edificios de gran capacidad vertical, que pueden albergar cientos de personas, que fabricar casas individuales esparcidas unas a lado de las otras, en una gran extensión.

Se puede fomentar el ahorro, mediante este régimen, puesto que muchos de estos apartamentos son vendidos a plazos mediante el pago de una módica cuota inicial, un abono mensual o según se fije, ésto se podría traducir en que por la misma suma que se paga por concepto de alquiler, se va amortizando el valor de la casa propia en un lugar céntrico.

Ofrece la oportunidad de mejoramiento en las condiciones de vida del inquilino en general, ya que la construcción de grandes y modernos edificios brinda mayor confort y comodidad; esta ventaja

sería de gran utilidad, en la actualidad, debido a la escasez de fincas para habitación, y a las condiciones que imperan en el cobro de rentas actualmente; creo que éste es uno de los beneficios que más ventajas proporciona, pues daría lugar a menos litigios, que con motivo de falta de pago en las rentas se originan, cosa que observamos a diario en nuestros días; entonces se traduciría en que el inquilino por interés propio, se apresuraría a hacer el pago de la renta; entendiéndose ésto como una amortización a la cantidad valor de su casa, cosa que daría óptimos resultados; y por tal motivo tiende a abaratar el costo de la vivienda, considerada como artículo de primera necesidad, porque abre la posibilidad de que millares de personas sean dueñas de su propia casa.

Ahora bien, conforme a estas ventajas se nos presentan algunas desventajas de este régimen las cuales enumero en seguida:

La falta de cultura, educación y preparación mental de algunas de las personas sujetas a vivir en comunidad, dá al traste con los fundamentos de una institución que se basa en la buena fé, buenas costumbres y en un franco espíritu de colaboración y comprensión social, que se presume en este régimen.

Puede dar lugar a litigios frecuentes, debido a la comunidad de intereses, pues los pleitos entre vecinos son muy frecuentes, debido a lo expuesto en el párrafo anterior.

Ahora bien, también se presenta el caso de quien quiera adquirir un apartamento, tiene la necesidad de siempre estar cooperando, al pago de una suma mensual, para las reparaciones del edificio, o bien al pago parcial de su apartamento, que por lo regular las cantidades abonadas son muy altas, y por consiguiente una carga pesada de soportar, y con tal motivo puede venir la expulsión de ese condomino.

En la actualidad en México, no se hace necesario construir edificios en régimen de condominio, pues la extensión territorial con que cuenta nuestro país, es sumamente grande, y en las zonas urbanas, tales como Monterrey, Torreón, Mérida, México y Guadalajara, etc., que son los centros de población más grandes del país, existen áreas

bastante grandes en donde se puedan extender dichas ciudades, sin necesidad de ir construyendo edificios bajo este régimen, ahora bien, no hay que desconocer que el problema de la habitación en los centros de población antes mencionados, por falta de fincas, dá motivo a la construcción de estos edificios, pues si bien no se construyen fincas individuales, en las zonas residenciales, son por motivo de orden administrativo.

La propiedad bajo el régimen de condominio, es de carácter muy complejo, pues se pueden ocasionar serias dificultades debido a la delicadeza extrema de sus relaciones y vínculos.

No hay que desconocer que para las personas que viven sujetas a esta clase de edificios, se les presentan problemas de índole psicológica, sanitaria y moral por el confinamiento de cientos de personas en una misma área, por la falta de ventilación, y obligadas al servicio forzoso de las mismas vías de acceso. Y en consecuencia trae dificultades en los condueños, ya que como anteriormente lo dije, la vida en las vecindades, en ocasiones se hace insoportable, lo cual se puede observar en las casas-vecindades que en comunidad existen en algunas ciudades, tales como París, Roma, Berlín, Madrid, etc., dificultades que se presentan a pesar del alto nivel cultural que tienen los países a que pertenecen estas ciudades.

Este régimen va en contra de los principios de urbanización de las ciudades en las zonas residenciales, pues por lo regular éstas deben ser amplias, tener parques, jardines, árboles, en donde la vida humana pueda desarrollarse saludablemente.

Sin embargo, de lo que acabo de dejar expuesto, y los inconvenientes que podemos encontrar en el régimen de condominio, y el gran incremento que tiene en algunos países europeos, y actualmente en los del Continente Americano, es preciso ir eliminando toda clase de perturbaciones de este régimen y buscar el perfeccionamiento del mismo, pues en algunos países europeos ha alcanzado grandes éxitos; y en la actualidad en América han invertido grandes capitales en la construcción de edificios bajo el régimen de Propiedad Horizontal y Condominio, motivo tal, por el cual se debe buscar un mejoramiento

del régimen, estableciendo una legislación capaz de subsanar los conflictos de esta figura jurídica, ya que actualmente se está presentando gran construcción de edificios bajo dicha figura.

Examinando la nueva figura del Condominio, y observando que la misma participa de la naturaleza de varias instituciones, tales como La Propiedad, La Copropiedad, La Comunidad, Las Servidumbres, etc.

Ahora bien, se han planteado varias teorías, tal como La de la Servidumbre, la de la Superficie, la de la Sociedad, la de la Efitteusis y la Teoría de la Comunidad.

Examinando la primera, o sea la de las Servidumbres; la cual nos dice Hernán Racciatti, que esta teoría concibe a la propiedad por pisos o departamentos como una amalgama entre el dominio individual y las servidumbres. Entendiéndose como servidumbre, lo que se limita a los objetos de uso común, tales como las escaleras, patios, ascensores, paredes maestras, muros, etc., mientras que lo referente a la propiedad individual, impera solamente, en cada piso, departamento vivienda o local.

Emilio Pacifici Mazzoni, sigue igualmente la teoría de las servidumbres, aunque éste la limita a lo concerniente, a los muros maestros, haciéndose la siguiente pregunta: Cual es la figura jurídica de la comunidad de una casa dividida por pisos?; a este respecto nos dice el autor Manuel Borja Martínez que los intérpretes de esta figura enseñan unánimemente que la persona a la que pertenece una casa dividida por pisos, no es más que en parte propietaria exclusiva y en parte copropietaria, de los muros maestros, del techo, del pasillo de entrada, de la cisterna o del pozo, del acueducto, y en general, de aquellas partes o dependencias de la casa que han sido dejadas en común y no sólo del suelo donde está construida; esta copropiedad es forzosa por la naturaleza de la cosa. Pero, mientras la copropiedad del techo del pasillo de entrada, etc., es pro indiviso, la de los muros maestros, es pro diviso, porque estos pertenecen a cada uno de los copropietarios de la casa en la porción comprendida entre los extremos del respectivo piso, el cual, como ahora mismo digo, pertenece a cada uno de ellos

exclusivamente, y, por lo mismo, estas porciones de los muros maestros son partes del piso.

En lo que toca a la comunidad pro indiviso, no puede verse servidumbre; pero ya que la comunidad de los muros es pro diviso y cada piso pertenece en exclusiva propiedad a cada comunero, cada parte de la casa es casi sirviente respecto de la otra; especialmente en cuanto a que las partes de muro incluídas entre los límites de los pisos inferiores soportan el peso de las partes del muro de los pisos superiores.

El artículo 1054 del Código Civil del Estado de Nuevo León establece: La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituída la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufre predio sirviente.

El artículo 1094 del mismo Ordenamiento Civil citado, establece: El propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas sin salida a la vía pública, tiene derecho de exigir paso, para el aprovechamiento de aquella por las heredades vecinas, sin que sus respectivos dueños puedan reclamarle otra cosa que una indemnización equivalente al perjuicio que les ocasione este gravamen.

De lo anteriormente expuesto en la teoría en cuestión y con lo que se desprende de los dos preceptos citados, se observa de que efectivamente en la comunidad pro indiviso no existe servidumbre, en virtud de que todos condominos hacen uso de los bienes comunes, pro indiviso, ejemplo: escaleras, pasillos, etc., y por consecuencia, quien hace uso de su cosa propia no puede establecer servidumbre sobre la cosa de su misma propiedad en su favor; porque para que se establezca la servidumbre se necesita que exista un predio ajeno, y no el predio propio, requisito que observamos en el artículo 1054 arriba citado; nos damos cuenta que efectivamente se trata de una servidumbre, pues el precepto en cuestión dice: en su parte relativa, “Es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño” de lo anterior se deduce que existe un gravamen en el

condominio en lo concerniente a los muros maestros, en virtud de que éstos pertenecen a los condueños pro diviso, es decir que el propietario del segundo piso se sirve de los muros del primero, el del tercero del segundo y así sucesivamente, de tal manera que en cada piso va siendo predio dominante respecto del de abajo, y sirviente del de arriba, dándonos cuenta de que efectivamente se trata de una servidumbre no del todo pero en cuanto a lo dispuesto en la parte conducente del artículo 1054 que dice: "La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño", lo cual observamos en los muros pro diviso. Ahora bien, examinando el segundo de los preceptos mencionados, artículo 1094, nos dice en su parte relativa: "El propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas sin salida a la vía pública, tiene derecho a exigir paso, para el aprovechamiento de aquella por las heredades vecinas", de tal suerte, que un edificio bajo el régimen del condominio, en que cada propietario de un piso tiene la necesidad de hacer uso de paso por la escalera o ascensor, etc., en este precepto observamos que la servidumbre se desvirtúa por la comunidad que existe en las escaleras, en los ascensores, y todos los demás bienes de uso común, y de los cuales todos los condueños pueden hacer uso, para el aprovechamiento de su piso, departamento, vivienda o local; ahora bien, no hay que descuidar que cada condueño, no puede hacer obras que vayan en detrimento del edificio, por ejemplo, escaleras para uso particular y exclusivo de él, entonces vemos que todos los condminos se ven obligados a usar las escaleras de uso común, de tal suerte que se les priva de modificar su cosa; parte final del último de los preceptos mencionados, que dice: "sin que sus respectivos dueños puedan reclamarle otra cosa que una indemnización equivalente al perjuicio que les ocasiona éste gravamen"; esto deja a los condueños sin poder ejercer esa acción en virtud de que ellos tienen una porción en el bien común, y esto viene a compensarse con la obligación de indemnizarse entre ellos, dando por resultado de que nadie sufre un perjuicio, sin dejar de tomar en cuenta que existe una molestia al estar sometido en éste régimen, por lo limitado de su naturaleza.

De lo anteriormente tratado, se deduce, de que la figura jurídica del condominio no es una servidumbre, en virtud de que siempre

existe un elemento común y el predio dominante y el sirviente no se identifican claramente.

### Teoría de la Superficie:

Nos dice Borja Martínez “Que el derecho de superficie, era un derecho real inmobiliario que se ejercía sobre las construcciones que se encontraban en la superficie del suelo.

Consistía en un desdoblamiento del dominio, los derechos del superficiario se limitaban a la parte externa del terreno, estaba facultado para plantar árboles, edificar, levantar construcciones de toda clase, etc., pero a condición de no causar perjuicio al dueño del terreno, el cual a su vez, podría realizar construcciones subterráneas que no redundaren en detrimento de los derechos del superficiario”.

En esta teoría, se nos presentan dos situaciones:

Primera:—El derecho que tiene el superficiario, sobre la superficie del terreno, y

Segunda: El derecho que tiene el dueño del terreno o nudo propietario, cuyo dominio pertenece a él.

En ambas situaciones nos encontramos en presencia de un derecho real.

Con respecto a la primera, o sea el derecho del superficiario, éste nace por la autorización que recibe el superficiario, del dueño del terreno, para que el primero siembre o edifique; cosa que no encontramos en el condominio, en virtud de que el terreno pertenece a todos los condueños, en proporción del valor de su piso, departamento, vivienda o local; mientras que en el derecho de superficie, se edifica o planta por autorización del dueño del terreno, y aún más, los condueños pueden disponer del terreno, es decir, de la superficie hacia abajo, mientras que en el derecho de superficie, el superficiario solamente tiene derecho a disponer del espacio comprendido en la superficie, hacia arriba.

Ahora bien, se puede dar el caso de que se construya un edificio, sobre área sujeta a un derecho de superficie, y, se construya con el

fin de sujetarlo al régimen de condominio y para la venta de los pisos, departamentos, viviendas o locales; entonces nos damos cuenta de que la relación existe solamente entre el titular del derecho de superficie, y el dueño del terreno, no así con los condueños, y aún más, se puede suponer que el dueño del primer piso, es el titular del derecho de superficie, y siendo este derecho la facultad que tiene su titular de disponer libremente del área comprendida en la superficie del terreno; mientras que en la propiedad horizontal, se van sobreponiendo un piso sobre otro.

El jurista belga Pierre Poirier, nos dice: "Que el derecho de superficie conduce a la noción de propiedad por pisos con la diferencia que el superficiario no tiene derecho sobre el terreno, mientras que el propietario de un departamento, posee también una parte del suelo; y que el derecho del superficiario tiene el aspecto de un derecho real inmobiliario, limitado en el espacio y en el tiempo, pero no constituye más que un cuasi dominio comparado, al dominio que tiene un condueño propietario de un departamento.

En el régimen de condominio, es indadmisibile la presente teoría, en virtud de que en la propiedad horizontal hay un dominio total del edificio, y del terreno donde está construido; y por lo tanto los condueños pueden disponer de ese terreno.

Ahora bien, en el derecho de superficie, hay un desmembramiento del dominio, en virtud de que el nudo propietario cede ese derecho al superficiario, quien a su vez lo disfruta sin perjudicar al dueño del terreno; en consecuencia, en ésta teoría encontramos dos derechos, uno del propietario del terreno y otro del superficiario.

#### Teoría de la Sociedad:

En esta teoría se ha dicho, que la propiedad horizontal, se asemeja a una sociedad, constituida por la voluntad de los distinguidos dueños, ya sea con el fin de construir un edificio o bien, para conservar o mejorar la cosa común.

Dándonos cuenta de que los distintos propietarios, se reúnen con el fin de construir un edificio, el cual lo someterán al régimen de con-

domonio, haciendo aportaciones, cada uno en parte proporcional, al piso, departamento, vivienda o local, del cual quieran ser propietarios, y éstos a su vez, harán aportaciones adicionales con el fin de conservar la cosa común.

En esta teoría, creo que el fin de ella, es recaudar fondos, para la construcción de edificios, y a cada propietario se le consideraría como un socio, y por consiguiente, la aportación que cada uno haga, en proporción a su piso, departamento, vivienda o local, será una acción.

Ahora bien, si el edificio se trazó, para la construcción de veinte pisos, y en él tomaron parte veinte personas como accionistas; de tal suerte que las personas que quieran ingresar a la sociedad, después de haberse iniciado las obras de construcción, ya no podrán adquirir acciones, ni formar parte de la sociedad, en virtud de que las mismas se terminaron por los socios fundadores; a no ser que al edificio se le aumenten otros pisos, por acuerdo de los dueños primitivos.

Esta teoría como al principio de la misma lo expuse, su fin es llegar a la construcción de edificios, más no una figura que trate de identificar a la Propiedad Horizontal o condominio como tal.

#### Teoría de la Enfiteusis:

Con respecto a esta teoría, he de explicar que el enfiteuta adquiere el derecho a disfrutar la finca concedida, en su plenitud y mientras este derecho dura, ocupa la posición económica de un verdadero dueño; pues goza de un derecho análogo al de propietario sobre una finca ajena.

Al enfiteuta se le puede considerar como un cuasi propietario, ya que puede percibir los frutos y rendimientos de la cosa, también como el de mejorarla, pues para algunos juristas romanos consideraban a esta figura como un arrendamiento perpetuo, otros lo consideraban como una venta, pudiendo hacer uso de las facultades que le conceden el derecho de propiedad, pero siempre estando sujeto a las siguientes obligaciones:

1a.—El enfiteuta está obligado a satisfacer un canon anual, por lo regular cuando se constituía esta figura y en el preciso momento de

la constitución se le exigía al enfiteuta una suma en concepto de prima.

2a.—A no deteriorar la finca.

3a.—A notificar al dueño, en su caso, su voluntad de traspasar a otro la enfiteusis, para que aquél, si la transfiere en venta, pueda hacer uso de su derecho de tanteo.

Si el enfiteuta, falta a alguno de estos deberes, dejando por ejemplo: de abonar el canon durante tres años consecutivos, el dueño, podía despojarle de su derecho, expulsándolo de la finca.

Relacionando lo antes expuesto en la enfiteusis, nos damos cuenta de que en el condominio existen requisitos idénticos a los de la enfiteusis, por ejemplo: en las obligaciones del enfiteuta encontramos algunas semejanzas tales como:

a).—El enfiteuta está obligado a pagar un canon anual y una suma por concepto de prima, al constituirse la enfiteusis; ahora bien, en el condominio encontramos que el condueño está obligado a verificar pagos periódicos para el mantenimiento de la cosa común, de lo contrario podrá ser expulsado por el resto de los condueños, cosa que observamos también en la enfiteusis, en el caso de que el enfiteuta incurra en el incumplimiento de alguna de sus obligaciones.

b).—El enfiteuta está obligado a no deteriorar la finca, limitación que se le imponía en beneficio del mismo inmueble; ahora bien, en el condominio encontramos que el condueño está sujeto a una serie de limitaciones, tales como la de no variar el fin del edificio, departamento, vivienda o local o piso del mismo; la de no cambiar la fachada del mismo edificio; la de no hacer reparaciones, en su piso, departamento, vivienda o local, que vaya en detrimento de un condueño; en la de no hacer reparaciones en los bienes de uso común sin el consentimiento del resto de los condueños. Observando esta serie de limitaciones establecidas al condominio, nos damos cuenta de que todas están encerradas en la última obligación que tenía el enfiteuta, con respecto a la cosa, o sea, la de no deteriorar la finca.

c).—El enfiteuta está obligado a notificar al dueño, en su caso, su voluntad de traspasar a otro la enfiteusis, para que aquél, si la

transfiere en venta, pueda hacer uso de su derecho de tanto; ese también lo observamos en el condominio, cuando se haya pactado para que los demás condominos puedan hacer valer el derecho de tanto, como lo acabo de decir siempre cuando se haya pactado ese derecho, en el reglamento de condominio.

De lo anteriormente expuesto, con relación a la enfiteusis, observamos que ésta es redimible, mientras que el derecho del condueño no lo es.

Nos damos cuenta de otra cosa en la figura del condominio, de que el condueño goza de un derecho de propiedad, en virtud de que los derechos reales recaen sobre cosa propia, en lo que respecta a la cosa propia, no a la cosa común; mientras que en la enfiteusis se ejercen derechos reales sobre cosa ajena al igual que en el usufructo.

Según mi criterio, la presente teoría tiene bastante semejanza, con la figura jurídica del condominio, pues en los requisitos que observamos, nos damos cuenta que la identidad de ésta teoría en lo que respecta al enfiteusis con el condominio, son casi iguales, pues la única diferencia tajante, es de que una se ejerce sobre cosa ajena, o sea la de la enfiteusis, y la otra, sobre cosa propia, como lo es en el condominio, y en lo referente a los bienes propios, no a los de uso común.

#### Teoría de la Comunidad:

Siendo ésta en mi concepto, la más importante de las teorías, que con anterioridad me he referido, se puede concluir diciendo que la propiedad horizontal, presenta dos situaciones; una en la cual se conceptúa un derecho individual, sobre el piso, departamento, vivienda o local; y la otra, que encierra un derecho de copropiedad en el conjunto de bienes comunes; ahora bien, teniendo como partida estas dos situaciones, trataré de explicar en forma concisa a cada una de ellas.

En la primera de las situaciones, o sea, en la que se considera un derecho individual, sobre el piso, departamento, vivienda o local; a virtud de que éste goza de todos los elementos del derecho de propiedad, aunque no hay que dejar de desconocer que en la figura del con-

dominio, como en un principio lo dejé expuesto al definir dicha figura, hay limitaciones al derecho de propiedad, en beneficio de los condueños.

En la figura que trato, siempre hay que considerar al derecho de propiedad, como principal, pues de él vienen todos los desmembramientos que conocemos, y modalidades al mismo. En el derecho de propiedad, debe de existir una plena libertad, para que su titular pueda aprovecharlo íntegramente.

Con respecto a la segunda de las situaciones que se presenta en la teoría que trato, o sea que el conjunto de bienes comunes, está encerrado en una copropiedad, a este respecto, he de decir, que efectivamente, todos los bienes de uso común están sujetos a una indivisión forzosa, de tal suerte, que la cosa común no admite una cómoda división, y por lo tanto pertenece a todos los condueños, pro indiviso.

A este respecto el artículo 935 del Código Civil del Estado de Nuevo León nos dice: Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas.

El artículo 936 del mismo Ordenamiento, a la letra dice: Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la Ley, el dominio es indivisible.

Estos dos artículos antes citados, sirven de fundamento a la tesis que sostengo en el sentido de que considero a la propiedad horizontal o condominio, como una copropiedad, porque en general, cuando un edificio se construye bajo tal régimen, se encuentra sujeto a una indivisión forzosa, debiéndose tomar en primer lugar, el derecho de propiedad, y en segundo, o como consecuencia del primero, al derecho de copropiedad.

## **CAPITULO V**

## CAPITULO V

### DEL DERECHO DEL TANTO EN EL CONDOMINIO

Acabando de dejar explicado en el Capítulo anterior lo que en mi criterio es el régimen de la propiedad horizontal o condominio, pasaré a explicar la modalidad que el derecho del tanto nos presente en este régimen:

Tanto el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, como el del Estado de Nuevo León reglamentan este derecho, en distintas formas.

Pues bien, analizando la enajenación de un piso, departamento, vivienda o local, ya construido, o bien, en construcción, se nos presenta ésta, con un requisito: el derecho del tanto; el cual se nos presenta en casi todos los derechos reales, y además la sanción que establece la Ley cuando se viola este derecho.

Antes de analizar los preceptos que con relación al derecho del tanto establecen las dos Leyes arriba citadas, haré notar que siendo el régimen de condominio una copropiedad con ciertas variantes, las cuales quedan sujetas a lo establecido tanto en el Reglamento de Condominio y Administración, de un edificio bajo este régimen, como en lo concerniente al Capítulo de la Copropiedad de los Códigos Civiles citados, pues nos damos cuenta de que los propietarios de una cosa indivisa, no pueden enajenar su parte alícuota a extraños, sin que previamente dé a conocer a los condueños el deseo que tiene de vender la cosa en su parte proporcional, para que a su vez éstos, si desean hagan valer el derecho de tanto a que tienen derecho; siendo requisito indispensable que la forma en que se dé a conocer a los condueños, el deseo de uno de ellos de vender su parte alícuota, es mediante notificación que se haga por medio de notario o judicialmente, de tal suerte, que conforme al Derecho Civil, los condueños tendrán un término de ocho días para hacer valer su derecho del tanto; entendiéndose por parte alícuota desde el punto de vista que la raíz del régimen de condominio es una copropiedad, razón por la cual, digo parte alícuota, sin dejar de desconocer que encontramos partes pro

diviso en el régimen que trato, o sea que la cosa pertenece a propiedad individual.

Ahora bien, si la notificación a los demás condueños no se lleva a cabo, y la venta se realiza; a éste respecto el artículo 970 del Código Civil del Estado de Nuevo León dice: Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término se pierde el derecho; mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno; de ésto se deduce que si el aviso a los demás condueños no se verifica, y la venta se realiza, ésta será nula.

Observando la nulidad que se presenta en el caso a estudio, se presentan dos situaciones: la primera es que la Ley establece: mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno, pues la violación a este precepto, trae por consiguiente la nulidad; en virtud de que se viola un precepto que la Ley establece, pudiéndose dar el supuesto, de que si el copartícipe lesionado por la venta, otorga su consentimiento para que ésta se confirme, entonces nos encontra ante un caso de nulidad relativa, pues la negativa a no adquirir la parte alícuota, trae por consiguiente, la validez del contrato celebrado por el condueño enajenante y el tercero adquirente; de tal suerte, que la violación a que hago alusión, solamente lesiona intereses particulares, y no generales, y por tal motivo, creo que la nulidad no se puede hacer valer por otra persona, sino solamente por el condueño lesionado; a pesar de que la confirmación de la venta se puede hacer valer por el copartícipe lesionado, y siendo ésta una de las características de la nulidad relativa; creo que en el presente caso se trata de una nulidad absoluta, tomando como base, el que va en contra de un precepto legal, ya que la nulidad absoluta es imprescriptible, inconformable, y puede ser invocada por cualquier interesado jurídicamente; sin embargo, hay que hacer notar que la nulidad absoluta por regla general, no impide que el acto produzca provisional-

mente sus efectos, los cuales serán destruídos retroactivamente, tan pronto sea declarada la nulidad por el Juez. Mientras que la nulidad relativa produce provisionalmente sus efectos.

Ahora bien, de lo anteriormente deduzco que cuando el condueño lesionado, con la enajenación de la parte alícuota, por no hárselle dado aviso de la venta para ejercitar su derecho de tanto, puede pedir la rescisión del contrato de compra-venta celebrado entre el enajenante y el adquirente; y exigir que se venda a él; y en caso de rebeldía por parte del enajenante, el juez firmará el contrato; de tal suerte que el enajenante responderá del precio recibido del adquirente; ya que el condueño se le debió de haber dado la preferencia en la venta.

Ahora bien, estudiando lo establecido en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en piso, departamentos, viviendas o locales, para el Distrito y Territorios Federales, con relación a la misma Ley del Estado de Nuevo León, encontramos las siguientes diferencias:

Artículo 21 de la Ley citada para el Distrito y Territorios Federales: En el caso de venta de un piso, departamento, vivienda o local, sujetos al régimen de propiedad que reglamenta esta Ley, el inquilino disfrutará del derecho del tanto. Los propietarios de los otros pisos, departamentos, viviendas o locales no disfrutarán de ese derecho.

En este precepto, vemos que el propietario pierde el derecho del tanto, el cual siempre ha sido como una consecuencia de los derechos reales, observando así mismo, como a un principio de este trabajo lo dejé asentado, que el derecho de propiedad va restringiéndose, pues nos damos cuenta de que el propietario, a pasar de las cargas que tuvo en la construcción del edificio, y de las que soporta con motivo de la contribución para los gastos de conservación o mejoras del mismo; va perdiendo derechos inherentes al de propiedad, en este caso el derecho del tanto; otorgándosele a un posesionario como es el inquilino, de tal suerte, que cada vez más, los derechos reales van perdiendo principios inherentes a ellos, como en el presente caso.

Refiriéndome a lo anterior, o sea cuando un condueño quiera vender su propiedad, este deberá notificar al inquilino por medio del administrador, notario o judicialmente, para que a su vez el inquilino, manifieste si hace uso del derecho del tanto, dentro del término de diez días, expresándole el precio y demás consecuencias de la operación, y en caso de que se viole ésto; el artículo 23 de la citada Ley del Distrito, establece: que el inquilino podrá subrogarse en lugar del adquirente con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compra-venta, siempre y cuando haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al que se haya tenido conocimiento de la enajenación, de ésto se deduce, que la venta anterior es válida, solamente que toma la preferencia el inquilino subrogándose en lugar del adquirente.

Con respecto a lo establecido en la Ley sobre el Régimen de Propiedad y el Condominio, del Estado de Nuevo León, en su artículo II nos dice:

En el Reglamento de Condominio y Administración podrá establecerse que en caso de enajenación, los propietarios de los otros pisos, departamentos, viviendas o locales, gozarán del derecho del tanto y del derecho de designar un comprador. El Reglamento, en ese caso determinará además el procedimiento, términos y condiciones de ejercicio de esos derechos.

De lo expresado en este último precepto, observamos que el mismo sigue las reglas de la copropiedad, o sea, que un copropietario, puede llegar a ser él solo dueño de la cosa que se encontraba en copropiedad, comprándoles a todos los demás sus partes; cosa que no admite la Ley de Condominio del Distrito, pues el derecho del tanto lo tiene el inquilino; mientras que la Ley del Condominio del Estado, trata de ir aniquilando el régimen citado, dándoles oportunidad a los demás condueños de hacer uso del derecho del tanto, en caso de enajenación de alguno de los pisos, departamentos, viviendas o locales, y con ésto seguir conservando la propiedad individual en toda su extensión, al ir desapareciendo poco a poco la propiedad horizontal, cosa que tampoco admite la Ley del Distrito, pues esta Ley le otorga el

derecho del tanto al inquilino, mientras que la de Nuevo León se la otorga al condueño, además la Ley del Distrito Federal, trata de conservar la propiedad horizontal, al permitir que una persona que no sea condueño como lo es el inquilino, ingrese a la masa de condueño, dándole amplias facultades, tales como la de hacer uso del derecho de retracto, cuando la enajenación se haya verificado; cosa que la Ley del Estado de Nuevo León no establece.

La Ley de Condominio en Nuevo León, no establece, para el caso de violación qué procedimientos debe seguir, a no ser que se haya preestablecido en el mismo reglamento como lo establece el artículo 11; pero se podría dar el caso de una omisión a este respecto; entonces, creo que se deberían aplicar los artículos del Capítulo de Copropiedad del Código Civil del Estado.

Ahora bien, si se establece como se hará uso del derecho del tanto como lo indica el artículo 11 de la citada Ley de Condominio del Estado y este mismo precepto se viola, al no poner en conocimiento de los condueños, el deseo de alguno de ellos de vender su piso, departamento, vivienda o local; entonces la venta que se realice a un tercero no producirá efecto alguno, ésto de acuerdo con lo establecido por el artículo 970 del Código Civil vigente en el Estado, y por lo tanto la venta sería nula; mientras que en la Ley del Distrito la venta sería nula, en caso de que no se le avisara al inquilino titular del derecho del tanto, pues éste se subrogaría en los derechos del adquirente.

Haciendo equiparaciones del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, con el Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León, en materia de copropiedad, encontramos que son iguales.

Refiriéndome a la Ley de Condominio de ambos lugares, encontramos diferencias; pues la Ley de Nuevo León, no establece claramente las violaciones al derecho del tanto, sino que las deja a discreción de los condueños, estableciéndolas en el Reglamento de Condominio como anteriormente lo dije, al omitirse la sanción que se establezca a las violaciones al derecho del tanto en el régimen de con-

dominio; entonces se estará a lo establecido en la Copropiedad del Código Civil del Estado. A este respecto la Ley de Condominio del Distrito Federal, no se estará al Capítulo de la Copropiedad de dicho lugar, en virtud de que su Ley de Condominio establece las sanciones que se deben aplicar a las violaciones al derecho del tanto que sufra el inquilino.

Por lo anteriormente expuesto, y en relación a los preceptos de las citadas Leyes sobre Propiedad Horizontal y Condominio, al establecer el derecho del tanto. Creo y es mi criterio, que se deba seguir en ambas leyes un orden, ésto es, otorgarle el derecho del tanto al propietario primeramente, y después al inquilino, en virtud de que el primero, ha sufrido las cargas de construcción, y la de estar aportando periódicamente una suma en dinero para la conservación y mejoras del edificio, y el segundo, por el derecho que tiene como posesionario.

## **C O N C L U S I O N E S**

## **C O N C L U S I O N E S**

- PRIMERA:** El Derecho de Propiedad, siendo el principal de los derechos reales, actualmente, se va limitando debido a factores de orden económico o bien por disposiciones de orden administrativo.
- SEGUNDA:** Como primer limitación al Derecho de Propiedad, tenemos el Derecho de Copropiedad, pues áquel se encuentra subordinado a éste, debido a la dependencia que existe de un copropietario a otro, pues los elementos del derecho de propiedad, no se pueden ejercitar libremente.
- TERCERA:** El Derecho de Copropiedad, es el punto de partida en el Régimen de Condominio, pues a pesar de que éste tiene su base en el Derecho de propiedad, el Derecho de copropiedad, es la bifurcación del régimen aludido.
- CUARTA:** Los Desmembramientos de la Propiedad, son cargas o limitaciones que por voluntad del propietario o de la Ley sufre este en su derecho.
- QUINTA:** Las Servidumbres son una imposición de la Ley o de la voluntad de los propietarios, a la propiedad, para un mejor aprovechamiento de esta.
- SEXTA:** Las Servidumbres vienen a ser un medio hacia la constitución de la figura jurídica del Condominio, en virtud de que ya se observa en éstas una limitación a la propiedad, pues esta limitación trae por consiguiente un mejor aprovechamiento de la propiedad.
- SEPTIMA:** El Régimen de Condominio, es el Derecho de copropiedad reglamentado, en virtud de que

los derechos de los condueños se encuentran limitados por la voluntad del resto de ellos, en relación al bien inmueble, del cual son propietarios, y en aprovechamiento del mismo.

**OCTAVA:**

**La Propiedad Horizontal o Condominio.** Es el conjunto de derechos reales inherentes a una masa de propietarios y limitados a la voluntad de estos, en su beneficio.

**NOVENA:**

**El Derecho del tanto en el Régimen de Condominio,** es una consecuencia, de lo establecido en el derecho de copropiedad, en relación a los condueños, pues es debido a la figura jurídica a que se encuentran sometidos, la Ley les otorga este derecho, en razón de equidad, pues se les prefiere en igualdad de circunstancias con respecto a terceros.

**DECIMA:**

Con relación a lo establecido en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio para el Distrito y Territorios Federales y la misma Ley del Estado de Nuevo León en lo relativo, a quién debe de ser el titular del derecho del tanto, en un edificio sujeto al Régimen de Condominio, cuando se encuentra habitado por inquilinos? Creo que a este respecto deba de seguirse un orden, o sea que primeramente se le otorgue el derecho a los demás condueños, y después a los inquilinos.

## **BIBLIOGRAFIA**

## B I B L I O G R A F I A

- BORJA MARTINEZ MANUEL      La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano. Editorial Porrúa, S. A., México, 1957.
- GOMEZ GIL ORLANDO      La Propiedad Horizontal en Cuba. Editorial Lex, La Habana, 1954.
- PETIT EUGENE      Tratado Elemental de Derecho Romano. Editora Nacional, S. A., México, D. F. 1952.
- POIRIER PIERRE      La Propiedad Horizontal. (Condominium) 2a. Edición. Ediciones Arayú. Buenos Aires, 1955.
- ROJINA VILLEGAS RAFAEL      Derecho Civil Mexicano. (Obligaciones) Editorial Cultura, T. G., S. A. México, D. F. 1951.
- ROJINA VILLEGAS RAFAEL      Derecho Civil Mexicano. (Contratos) 2a. Edición. Editorial Cultura, T. G., S. A., México, D. F. 1954.
- ROJINA VILLEGAS RAFAEL      Derecho Civil Mexicano. Bienes, Derechos Reales y Posesión. 2a. Edición. México, D. F. 1949.
- ROJINA VILLEGAS RAFAEL      Derecho Civil Mexicano. Derechos Reales y Posesión. 3o. Edición. Editorial Jus, S. A. México, D. F. 1954.
- SOHM RODOLFO      Instituciones de Derecho Privado Romano. Gráfica Panamericana, S. de R. L., México. 1951.

## **LEYES NACIONALES**

## **LEYES NACIONALES**

**Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

**Código Civil para el Distrito y Territorios Federales.**

**Código Civil del Estado de Nuevo León.**

**Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio para el Distrito y Territorios Federales.**

**Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio del Estado de Nuevo León.**

**INDICE :**

## INDICE :

	Introducción .....	
CAPITULO I	Antecedentes Según el Derecho Romano de la Propiedad .....	1
CAPITULO II	La Propiedad y sus Desmembramientos .....	17
CAPITULO III	De las Servidumbres .....	41
CAPITULO IV	El Condominio .....	51
CAPITULO V	Del Derecho del Tanto en el Condominio .....	69
	Conclusiones .....	77
	Bibliografía .....	81
	Leyes Nacionales .....	85
	Indice .....	89

