

LAS MODALIDADES A LA PROPIEDAD COMO FUNDAMENTO DEL DERECHO URBANÍSTICO MEXICANO

NOT. JAIME GERARDO BACA OLAMENDI*

RESUMEN

Una interpretación del artículo 27 constitucional, proporciona argumentos que permiten definir cuáles son las modalidades que el Estado puede imponer a la propiedad privada, las cuales se encuentran inmersas dentro del género de las restricciones al derecho de propiedad, y su diferencia específica con los límites y limitaciones, es que en ellas la que está sujeta a determinadas características, es la cosa objeto de la conducta autorizada por ese derecho, y que fue diseñada en vista del interés público, es decir; que rebasan la protección de intereses particulares, y que sirven como fundamento al Derecho Urbanístico Mexicano.

ABSTRACT

An interpretation of the constitutional article 27, provides arguments that define what are modalities that the State can impose on the property, which are embedded within the genre of the restrictions to the right to property, and its specific difference with the limits and limitations, is that in them which is subject to certain characteristics, is the thing subject to the conduct authorized by the law, and it was designed in view of the public interest, i.e., that they go beyond the protection of particular interests, and which serve as a basis to the Mexican urban law.

* Titular de la Notaría 2 de la ciudad y puerto de Veracruz, Veracruz, México y doctorando en Derecho por la Universidad de Almería, España.

Palabras clave: modalidades, derecho de propiedad, límites, limitaciones, urbanístico.

Key words: modalities, property rights, limits, limitations, urban.

I. INTRODUCCIÓN

A partir de los años setentas del siglo próximo pasado en que se expide la Ley General de Asentamientos Humanos,¹ formalmente inicia la construcción del Derecho Urbanístico Mexicano. Desde esa década, han sido diversas las legislaciones que en la República Mexicana han tratado de regular la materia urbanística.

Como doctrina, debemos destacar los ensayos publicados por ANTONIO AZUELA DE LA CUEVA, MARTIN DIAZ DIAZ y JOSE FRANCISCO RUIZ MASSIEU, pero no es sino hasta recientes fechas que se publican textos que buscan elaborarla de forma integral.²

Sin embargo, desde nuestro punto de vista, en la construcción de este importante Derecho se debe ir más allá de la expedición de normas que regulen el fenómeno urbano y de la elaboración de estudios de reseña histórica y socio-jurídicos que traten de explicarlo.

En nuestra opinión, es el momento reafianzar los cimientos sobre los que se ha estado construyendo este novedoso Derecho.

La misión, por tanto, creemos debe iniciar desde la ciencia jurídica, desde sus argumentos y desde sus instituciones, para encontrar su objeto y naturaleza, deslindándolo de otras áreas del Derecho Administrativo y ubicándolo en su real contexto.

Se tratará, en tal virtud, de encontrar las razones jurídicas que le otorguen validez y eficiencia, y por tanto, le permitan lograr sus finalidades.

¹ Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de mayo de 1976 como consecuencia de las reformas y adiciones a los artículos 27, 73 y 115 de la Constitución General de la República y del compromiso adquirido por nuestro país en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (comúnmente conocida como Hábitat I).

² Azuela de la Cueva, Antonio. *La Evolución del Derecho Urbanístico Mexicano en los Últimos Diez Años*. Universidad Iberoamericana, Jurídica, núm. 10. México. 1978. DÍAZ DÍAZ, MARTÍN. "Las Expropiaciones Urbanísticas en México. Aproximaciones a un Proceso sin Teoría", en *Desarrollo Urbano y Derecho*. SERRANO MIGALLÓN, FERNANDO (coord.). DDF, Plaza y Valdés, UNAM, México. 1988. RUIZ MASSIEU, JOSÉ FRANCISCO. "Derecho Urbanístico" en *Introducción al Derecho Mexicano*. Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM, México, 1981.

La tarea se convierte en significativa, a la luz de un desequilibrio, casi generalizado, en el uso racional del suelo y del desarrollo de los asentamientos humanos, y que evidencia una norma urbanística que requiere ser reestructurada a partir de los fundamentos jurídicos que la sustenten.

Si bien resulta ambicioso tratar de elaborar una teoría general, creemos que pueden empezarse los esfuerzos desde el análisis de la norma constitucional, para ir desmembrando cada una de las partes que tienen relación con la materia urbanística.

En este sentido, en las siguientes líneas proponemos una interpretación del artículo 27 constitucional, para tratar de abonar argumentos que contribuyan a definir cuáles son las modalidades que el Estado puede imponer a la propiedad privada para lograr sus propósitos urbanísticos.

En su artículo 27, la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 en sus partes conducentes dice:

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

“... La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública...” “... En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población...”³

En dicho numeral, el sistema jurídico mexicano adopta el concepto de propiedad desde una perspectiva social, es decir, acogiendo la teoría de su función social, y además, por encontrarse dentro

³ Disposición que se aleja de la concepción civilista de la propiedad, acogida por la Constitución Federal de 1857 y los Códigos Civiles de 1870 y 1884, nacida en el Derecho romano y perfeccionada en el francés, y que ve en él como se sabe, un derecho natural del hombre con carácter absoluto, exclusivo y perpetuo, y en el que se confunden, como hemos visto líneas arriba, el derecho de propiedad y el derecho a la propiedad.

del capítulo primero de la Constitución, denominado *De las Garantías Individuales*, igualmente lo regula como *derecho a la propiedad*, y por tanto, como un derecho humano, también denominado derecho público subjetivo.

En este sentido, LUIS BRAZDRESCH,⁴ comenta al respecto:

“... la garantía que nuestra constitución otorga al derecho humano de propiedad no es lisa y llana, como la garantía de la igualdad y la de la vida, pues está instituida en extensas y detalladas disposiciones que contemplan múltiples situaciones, expresadas en el artículo 27...”.

Cuando JOSÉ FRANCISCO RUIZ MASSIEU comentaba que:

“... El derecho de propiedad es una creación del Estado y no un derecho natural como sostenía el constitucionalismo jusnaturalista...”⁵ incurría en el equívoco de no percibir esa conjunción en que se regulaban ambos derechos en la Constitución, es decir, del *derecho de propiedad* y del *derecho a la propiedad*.

Regulación que representó un cambio radical respecto a la Constitución de 1857 y los códigos civiles de 1870 y 1884.

MATEOS ALARCÓN,⁶ comentaba respecto al derecho de propiedad en los códigos anteriores al de 1928:

“...es un derecho exclusivo, porque otorga al propietario la facultad de usar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas legalmente; es un derecho inviolable...” “...la inviolabilidad de la propiedad constituye un derecho sagrado, defendido y garantizado por la Ley Fundamental de la República, y no admite excepción sino en el caso de que el interés de ésta demande la expropiación, pero previa la indemnización competente...”.

Legislaciones que, no debemos olvidar, tuvieron como fuente de inspiración el artículo 17 de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano del 26 de agosto de 1789, que dice:

⁴ Bazdresch, Luis. *Garantías Constitucionales*. Trillas. México, 1986.

⁵ Ruiz Massieu, José Francisco. “Derecho Urbanístico” en *Introducción al Derecho Mexicano*. Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM. México, 1981, pág. 23.

⁶ Citado por el Doctor José Alfredo Domínguez Martínez. *Derecho Civil. Parte General: Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez*. Porrúa. México, 2000, pág. 338.

“... Siendo las propiedades derecho inviolable y sagrado nadie puede ser privado de ellas, sino cuando una necesidad pública, legalmente comprobada, lo exija claramente y bajo la condición de una justa y previa indemnización”.⁷

IGNACIO GARCÍA TÉLLEZ,⁸ miembro de la Comisión Redactora del Código Civil de 1928, para el Distrito Federal en materia común y para toda la República Mexicana en materia federal, comentaba en 1932 sobre la necesidad de adecuar la legislación civil a importantes preceptos contenidos en la Constitución, especialmente los contenidos en los artículos 27, 28 y 123, ya que en consecuencia, resultaba indispensable llamar a revisión los postulados del individualismo romanista y napoleónico, y expresaba que:

“... es innegable que el Código aún en vigor, no cumple ya su misión, porque una nueva filosofía jurídica ha sustituido a la antigua, vitalizando, ampliando, socializando, es decir, modernizando los conceptos de libertad, propiedad, responsabilidad, para modificar su estructura de preeminentes derechos individuales, que deben quedar subordinados a los derechos sociales. A las puertas de toda fortaleza privada llama la comunidad para exigir que se abandone todo aislamiento egoísta y reclamar, quiérase que no, el servicio máximo que se está obligado a prestar a los demás...”.⁹

Por lo que se refiere al artículo 27 constitucional, base del régimen de la propiedad inmobiliaria en el País,¹⁰ la definición jurídica está muy clara. En su texto se encuentra el mandato expreso de que la Nación tiene en todo tiempo el derecho de:

1. Imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público;
2. Regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado

⁷ Paine, Thomas. *Los Derechos del Hombre*. Fondo de Cultura Económica. México, 1944, pág. 103.

⁸ García Téllez, Ignacio. *Motivos, Colaboración y Concordancias del Nuevo Código Civil Mexicano*. Porrúa. México, 1965.

⁹ García Téllez, Ignacio. *op. cit.* pág. 2.

¹⁰ Y que consideramos que constituye la piedra angular del derecho urbanístico mexicano.

- del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana;
3. Dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas;
 4. Planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios;

II. LAS TESIS IDEOLÓGICAS DE LA PROPIEDAD EN LA CONSTITUCIÓN

En este orden de ideas, creemos que la norma constitucional estructura la *ratio legis* del imperio estatal sobre la propiedad, al establecer dos tesis ideológicas esenciales, que funcionan como un binomio que da estructura al intervencionismo de la Nación sobre la propiedad.

La primera de ellas, que se contiene en el primer párrafo del artículo 27 constitucional, y se refiere al concepto de la *propiedad originaria*:

“... ARTÍCULO 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación. La cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada...”.¹¹

La segunda, contenida en el tercer párrafo del citado numeral constitucional, y que se refiere a la facultad que la Nación tiene en todo momento de imponer a la propiedad privada las *modalidades* que dicte el interés público.

Como comentamos líneas arriba, en este artículo, nos proponemos analizar a la segunda tesis ideológica, contenida en el primer párrafo del artículo 27 constitucional, y con la que estimamos se pretende reafirmar que la propiedad, en la concepción del legislador mexicano, no es reconocida por la Nación como un derecho inherente al hombre, como en el caso de los derechos públicos subjetivos, sino principalmente como una institución social, econó-

¹¹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Porrúa. México, 2011.

mica y jurídica derivada por la propia Nación, y que por tanto, está sujeta a las modalidades que ésta le imponga.

Tesis que, por cierto, no puede interpretarse de forma aislada e independiente de la primera, ya que sólo reconociendo a la Nación como propietaria originaria de las tierras y aguas comprendidas en el territorio nacional, puede entenderse su facultad de establecer modalidades a la propiedad que ha derivado a los particulares.

III. LIMITACIONES Y MODALIDADES A LA PROPIEDAD EN LA LEGISLACIÓN CIVIL

Sin embargo, el Código Civil Federal en su artículo 830,¹² y sus concordantes de las demás entidades federativas,¹³ disponen, en términos generales, que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las *limitaciones y modalidades* que fijen las leyes.

Advirtiéndose con ello que, desde el legislador de 1928, e inclusive ahora en los nuevos códigos civiles del año 2000, el Federal y el del Distrito Federal, adicionan al concepto de modalidades el concepto de *limitaciones*.

No obstante la afirmación de un miembro distinguido de la Comisión Redactora del Código Civil de 1928, IGNACIO GARCÍA TÉLLEZ, en el sentido de que dicho ordenamiento representaba una adecuación a los importantes preceptos contenidos en la Constitución, esta adición parece ir más allá de lo establecido en el legislador del artículo 27 de la Carta Magna.

Igualmente en el ámbito doctrinal, ambos conceptos son estudiados y aceptados como instrumentos que tiene la Nación para regular a la propiedad de los particulares.

Así, ERNESTO GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ,¹⁴ expresa que la propiedad es el derecho real más amplio, para usar, gozar y disponer

¹² Que reproduce el contenido del Código Civil de 1928.

¹³ 866 de Aguascalientes, 821 de Baja California, 838 de Baja California Sur, 842 de Campeche, 825 de Chiapas, 800 de Chihuahua, 1322 de Coahuila, 830 de Colima, 830 de Distrito Federal, 823 de Durango, 5.65 de Estado de México, 828 de Guanajuato, 771 de Guerrero, 905 de Hidalgo, 900 de Jalisco, 762 de Michoacán, 999 de Morelos, 818 de Nayarit, 830 de Nuevo León, 839 de Oaxaca, 984 de Puebla, 810 de Querétaro, 1855 de Quintana Roo, 776 de San Luis Potosí, 831 de Sinaloa, 1001 de Sonora, 951 de Tabasco, 743 de Tamaulipas, 750 de Tlaxcala, 867 de Veracruz, 662 de Yucatán, 133 de Zacatecas.

¹⁴ Gutiérrez y González, Ernesto. *El Patrimonio*. Porrúa. México, 2002, pág. 237.

de las cosas dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestas por el legislador de cada época.

Y JAVIER TAPIA RAMÍREZ,¹⁵ sostiene que con fundamento en el artículo 27 de la Constitución, el propietario puede usar, gozar y disponer de su propiedad conforme a las limitaciones y modalidades prescritas por las leyes.

Por su parte, FRANCISCO RUIZ MASSIEU,¹⁶ al tratar sobre el concepto de propiedad en el artículo 27 constitucional expresa:

“... Así, la constitución faculta a los poderes constituidos para que limiten, impongan modalidades a la propiedad privada, o la recuperen, cuando lo requiera el desarrollo económico equilibrado así como el desarrollo urbano...”¹⁷

Sin embargo, ante estas explicaciones, surge el cuestionamiento de si los conceptos de *modalidades* y *limitaciones* son sinónimos u equivalentes, ya que, como comentamos líneas arriba, la disposición constitucional únicamente emplea el primero de ellos.

Ninguno de dichos autores nos ofrece explicación del porqué agregar el concepto de limitaciones, dentro de las facultades que tiene la Nación sobre el derecho de propiedad.

Para FELIPE DE LA MATA PIZANA y ROBERTO GARZÓN JIMÉNEZ,¹⁸ resulta evidente que, constitucionalmente hablando, no existe distinción entre limitaciones y modalidades al derecho real de propiedad, pero no explican la razón de su dicho.

La cuestión de si trata de términos opuestos, o por el contrario, si el concepto de *modalidades* empleado por el legislador, se trata de las modalidades que, según nos recuerda TAPIA RAMÍREZ, provienen desde la época del derecho romano, aunque en reducido número, y que en la actualidad se han ido intensificando debido a la actividad social, seguramente se resolverán al revisar algunas de las exposiciones que al respecto se han elaborado.

IV. CONSIDERACIONES DOCTRINALES SOBRE EL CONCEPTO DE MODALIDADES.

Por lo que se refiere a las modalidades, y dentro de la legislación mexicana, GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, quién como acertadamente

¹⁵ Tapia Ramírez, Javier. *Bienes. Derechos Reales, Derechos de Autor, Registro Público*. Porrúa. México, 2004. pág. 130.

¹⁶ Ruiz Massieu, Francisco. *op. cit.* pág. 32.

¹⁷ Ruiz Massieu, Francisco. *op. cit.* pág. 24.

¹⁸ De la Mata Pizana, Felipe y Roberto Garzón Jiménez. *Bienes y Derechos Reales*. Porrúa. México, 2005, pág. 189.

apunta TAPIA RAMÍREZ, analiza este tema desde el punto de vista estrictamente del derecho civil, nos dice que son cualquier circunstancia, calidad o requisito que en forma genérica pueden ir unidos a la sustancia, sin modificarla, de cualquier hecho, acto jurídico o derecho, y que las únicas son la condición y el plazo.

Siguiendo la teoría general de las obligaciones, y por lo que se refiere a la condición, nos dice que ésta es un acontecimiento futuro de realización contingente o incierta del cual depende la eficacia o la extinción de derechos y obligaciones, y que puede ser suspensiva, cuando de la realización del acontecimiento origina el nacimiento del derecho u obligación, o resolutoria, cuando lo que ocurre, si se realiza el acontecimiento, es la extinción de uno u otro.

Así como nos expresa que la diferencia con el plazo es que en éste el acontecimiento futuro es de realización cierta, es decir, que necesariamente habrá de suceder, y que igualmente puede ser suspensivo o resolutorio, dependiendo de si su realización hace nacer o extinguir un derecho u obligación determinados.

Por su parte, TAPIA RAMÍREZ, nos dice que las modalidades a la propiedad privada son todas aquellas restricciones, supresiones o limitaciones que se imponen, por causa de interés público, a alguno de los derechos reales de usar, disfrutar o disponer que son inherentes a aquella.

Agrega que para que se hable de modalidad, la limitación o supresión debe recaer en el derecho mismo, y no en la *cosa* sobre la cual se tiene el derecho; por ejemplo, la limitación a la libertad del derecho de disposición de un bien, cuando el propietario no puede elegir vender a un extranjero porque el inmueble materia de la compraventa se encuentra dentro de la zona prohibida por la ley para que los extranjeros adquieran el dominio directo de inmuebles; es decir, a cien kilómetros a lo largo de las fronteras y cincuenta en las playas, conforme al párrafo noveno del artículo 27 constitucional.

Por otra parte, expone la obligación del propietario de un bien inmueble de no enajenarlo en un período de tiempo determinado (facultad de disposición) y que tiene como finalidad socialmente determinada la preservación del patrimonio de las familias, entre otras.

Concluye diciendo que son modalidades, por tanto, todas las restricciones que ha tratado como limitaciones, y de las cuales se desprende que hay modalidades que recaen directamente sobre el ejercicio de los derechos de propiedad, llamadas *modalidades internas*,

por ser impuestas por intereses privados o por intereses públicos; y *modalidades externas*, porque no recaen en el contenido del derecho de propiedad, sino en la posibilidad de que algunas personas puedan adquirir tal derecho, y nos da como ejemplo, la capacidad de las personas físicas o morales para adquirir la propiedad, ya sea por circunstancias propias de ellas o por circunstancias de las cosas que pretenden apropiarse, o por ambas conjuntamente, y los medios de adquirir el dominio.

Para FELIPE DE LA MATA PIZAÑA y ROBERTO GARZÓN JIMÉNEZ,¹⁹ las modalidades son las maneras especiales o atípicas en que se manifiesta el derecho real de propiedad, y dan como ejemplos a la propiedad ejidal, el patrimonio de familia, la copropiedad y el condominio.

Por su parte, AZÚA REYES,²⁰ nos dice que para algunos autores las modalidades son las formas o maneras en que debe ejercitarse el derecho de propiedad atendiendo a la naturaleza del *objeto* sobre el que recae, o ciertas obligaciones de hacer cuyo cumplimiento es necesario para la conservación de ese derecho.

Como ejemplo, citando a ARAUJO VALDIVIA, nos dice que está el artículo 2751 del Código Civil Federal que impone la obligación de dar en aparcería las tierras que el propietario no cultiva por el o por medio de otros, y que modalidades como esa, impuestas al derecho de propiedad transforman substancialmente una de las características que lo distinguen como derecho real, porque imponen al titular el deber de ejercerlo para que subsista, es decir, lo convierten en un derecho que impone el deber de su ejercicio.²¹

V. CONSIDERACIONES SOBRE LAS MODALIDADES PREVISTAS EN EL TEXTO CONSTITUCIONAL

De las ideas anteriores, resulta una evidente diferencia en el tratamiento de los distintos autores, lo cual hace necesaria la elaboración de precisiones respecto al objeto de nuestro estudio, mismo que consideramos, debe ubicarse dentro del contexto del artículo 27 constitucional y alejarse de otros ámbitos de conocimiento de la ciencia jurídica.

Ya que con el concepto de modalidades a la propiedad privada, estimamos se pretende reafirmar que la propiedad, en la con-

¹⁹ De la Mata Pizaña, Felipe y Roberto Garzón Jiménez. *op. cit.* pág. 190.

²⁰ Azúa Reyes, Sergio. *Los Derechos Reales*. Porrúa. México, 2004. pág. 63.

²¹ Azúa Reyes, Sergio. *op. cit.* pág. 64.

cepción del legislador mexicano, es una institución social, económica, y sobre todo jurídica, derivada por la propia Nación, y que no puede interpretarse de forma aislada e independiente de la primera, ya que sólo reconociendo a la Nación como propietaria originaria de las tierras y aguas comprendidas en el territorio nacional, puede entenderse su facultad de establecer modalidades a la propiedad que ha derivado a los particulares.

Siendo pertinente puntualizar aquí, que, si el legislador emplea el término *propiedad* refiriéndose expresamente a las tierras y aguas comprendidas en el territorio nacional, en el primer párrafo del numeral constitucional, creemos que cuando expresa, en el tercer párrafo de la misma disposición, que la Nación puede imponer a la *propiedad privada* las modalidades que dicte el interés público, emplea lógicamente dicho término refiriéndose a *bienes inmuebles*. Situación que, lamentablemente, no podemos deducir del diario de debates del constituyente de Querétaro, ya que no hubo pronunciamientos respecto a este tema.²²

Por tanto, estimamos que, en contra del criterio que hasta ahora ha prevalecido en la Suprema Corte de Justicia de la Nación,²³ que el legislador de 1917, sujeta a la *propiedad-cosa*, y no al derecho subjetivo que la contiene, es decir, a los inmuebles que han sido derivados a los particulares, a las modalidades que dicte el interés público.

Lo anterior, claro está, sin olvidar que por natural consecuencia jurídica, necesariamente las modalidades que sobre el inmueble se impongan repercutirán en el ejercicio del derecho subjetivo de propiedad.

Es por ello que, no estamos de acuerdo con lo expresado por DE LA MATA PIZANA y GARZÓN JIMÉNEZ, cuando definen a las modalidades como las maneras especiales o atípicas en que se manifiesta el derecho real de propiedad, y que ponen como ejemplos al patrimonio de familia, la propiedad ejidal y al condominio,

²² Resulta oportuno destacar que el 11 de enero de 1917, día en que el constituyente analiza y discute el artículo 27 Constitucional, no obstante fueron largas y acaloradas los debates sobre tan importante precepto, lamentablemente por lo que hace al tercer párrafo que nos ocupa, después de su lectura, la secretaría daba cuenta de que no subía a la tribuna ningún diputado, y por tanto, el punto se reservaba para su votación. Congreso Constituyente. Diario de Debates 1916-1917, Tomo II. Instituto Nacional de Estudios Históricos de la Revolución Mexicana, México, 1985, pág. 1088.

²³ Tesis visible en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volúmenes 157-162, Primera Parte, página 315.

debido a que en dichos casos, si se analiza, lo que sucede, como en las limitaciones, existe una restricción a las facultades del titular del derecho de propiedad.

Ya que creemos que las *modalidades* a que se refiere el artículo 27 constitucional, además de considerarse producto de la teoría de la función social de la propiedad, estimamos se encuentran inmersas dentro de una nueva concepción²⁴ sobre las facultades que tiene el Estado Mexicano, representante de la Nación, sobre los bienes inmuebles propiedad de los particulares.²⁵

Porque estimamos que, en esencia, en las modalidades no se trata de imponer directamente restricciones a las facultades del titular del derecho de propiedad, como sucede en los límites y las limitaciones a ese derecho, y por tanto, no buscan regular las relaciones de vecindad o establecer las fronteras legales del derecho subjetivo (formadas desde el Derecho Romano), ni tampoco buscan implementar un deber de solidaridad en su titulares, haciéndolos comprender la función que les corresponde en favor de su comunidad (legadas por la teoría de la función social).

Ya que la diferencia que existe entre límites y limitaciones al derecho de propiedad, consiste en que en los primeros la finalidad esencial de esa frontera creada, desde adentro del contenido normal del derecho de propiedad, y que la propia ley le estableció al titular de la cosa, se traduce en que no lo ejercite contra el interés de otros particulares o bien en contra el interés general, es decir, que no se haga un abuso del derecho, y en las segundas, el propósito normativo se identifica con obligaciones impuestas a los propietarios que persiguen finalidades de interés público.

De lo expuesto, se desprende que las facultades de usar, gozar y disponer respecto a la cosa que es objeto de la conducta autorizada por el derecho subjetivo, y que se traducen en su utilización, su aprovechamiento y su disposición, encuentran restricciones legales en su ejercicio, ya sea que se refieran a los límites que le son propios a ese derecho, o se refieran a limitaciones que le son impuestas en virtud del interés público.

²⁴ Nacida en estas latitudes y producto de circunstancias históricas y sociales determinadas, como lo apuntó el historiador FRANK TANNEMBAUM. Citado por KRAUZE, ENRIQUE. *Biografía del Poder, tomo 5, Puente entre Siglos*. Fondo de Cultura Económica, México, 1987.

²⁵ Aunque debe reconocerse que en otras naciones, las mismas facultades encuentren otros orígenes legales.

Por tanto, la finalidad que persiguen las modalidades, desde nuestro punto de vista, es establecer nuevas formas en que puede o debe manifestarse la *cosa* objeto del derecho de propiedad privada, de acuerdo a las necesidades que dicte el interés público.

No obstante lo anterior, al advertir que las facultades de usar, gozar y disponer del derecho de propiedad encuentran restricciones legales en su ejercicio, ya sea que se refieran a los límites que le son propios, como fronteras naturales creadas desde su concepción en el ordenamiento civil²⁶, o se refieran a limitaciones que, desde afuera, le son impuestas por otros ordenamientos, especialmente los de carácter administrativo, nos encontramos con la interrogante de si las modalidades a las que se refirió el legislador mexicano forman parte de dichas restricciones, o si en su defecto, se trata de una restricción específica.

Abordando dicha tarea, y siguiendo las ideas de ARTURO ALESSANDRI, MANUEL SOMARRIVA y ANTONIO VODANOVIC,²⁷ encontramos que existen diversos puntos de vista para clasificar las restricciones al derecho de propiedad, y que ellos las distinguen entre restricciones genéricas, que nacen del concepto y naturaleza mismos del derecho de propiedad (y que se refieren a los límites aquí estudiados), y restricciones específicas, legales o por razón del interés social (como las limitaciones), así como agregan que si se toma en cuenta el interés directo en virtud del cual se establecen, puede distinguirse entre restricciones legales de utilidad pública y restricciones legales de utilidad privada.

Por tanto, advertimos que las modalidades se encuadran dentro del género de las restricciones a ese derecho y que su *diferencia específica* con los límites y limitaciones, es que ellas regulan directamente a la *cosa* objeto de la conducta autorizada, al establecerle formas en que puede o debe manifestarse de acuerdo a las necesidades que dicte el interés público, y por tanto, su finalidad no es restringir directamente el ejercicio de las facultades dominiales, aunque tengan indirectamente ese efecto.

Dicho en otras palabras, las modalidades a la propiedad privada no restringen al objeto del derecho, es decir, a las facultades del propietario, porque en ellas la que está sujeta a determinadas características, es la *cosa* objeto de la conducta autorizada por ese derecho, y que fue diseñada en vista del interés público, y de

²⁶ Y en la que se inserta el estudio del abuso del derecho.

²⁷ Alessandri, Arturo, Manuel Somarriva y Antonio Vodanovic. *Tratado de los derechos Reales. Tomo 1. Bienes*. 6ª edición. Temis, S.A. Chile, 2001.pág 73.

acuerdo a necesidades concretas, socialmente validadas y sancionadas por el orden jurídico.

Sin embargo, lo que las convierte en restricciones al derecho de propiedad, es que el efecto jurídico de esa regulación sobre la cosa, trae como consecuencia, que también se encuentren restringidas las facultades dominiales.

Finalmente, descubrimos que aunque a veces la línea que divide a las limitaciones de las modalidades puede parecer muy delgada, las disposiciones jurídicas que establecen la forma, dimensiones u otras características que deben tener, tanto terrenos como construcciones, son modalidades, ya que se refieren a la *cosa* objeto de la conducta autorizada, y que las autorizaciones, licencias y permisos que las autoridades administrativas otorgan para el uso de suelo, para construir, remodelar, ampliar o para lotificar, subdividir, entre otros, son limitaciones, ya que se refieren a la *conducta autorizada*.

Ya que la propiedad no solo se define a través del derecho que se tiene sobre una cosa, sino que también como la cosa que es objeto del dominio de una persona o como el propio atributo o cualidad esencial de una cosa, en este caso de un bien inmueble. Prueba de ello es que también los romanos utilizaron la palabra propiedad tanto para señalar el derecho que una persona tenía sobre una cosa, como la cosa misma sobre la cual recaía el derecho del propietario, como lo ha señalado MARTA MORINEAU IDUARTE.²⁸

Por tanto, es la *propiedad*, como fenómeno sociológico, económico y jurídico, la que también debe cumplir con una nueva función social, y no únicamente, el *derecho de propiedad*, que como tal, es el instrumento por el cual se ejerce su titularidad.

En tal virtud, las *limitaciones* son restricciones o deberes impuestos al propietario con la finalidad de proteger el interés general.

Las *modalidades*, por su parte, son las formas en que puede manifestarse la propiedad, considerada ésta como el objeto sobre el que recae el derecho subjetivo que la regula, para satisfacer necesidades o intereses públicos, es decir, que rebasan la protección de intereses particulares, como en el caso de las relaciones de vecindad de las que se ocupan los límites al derecho de propiedad.

En este sentido, resultan muy importantes distintas tesis que ha venido sosteniendo el más alto tribunal del país, al establecer que por *modalidad* debe entenderse el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente que modifica, esencial-

²⁸ Morineau Iduarte, Martha. *Diccionarios Jurídicos Temáticos. Derecho Romano. Volumen 6*. Oxford University Press. México, 2002.

mente, la forma del derecho real de propiedad, y que sus efectos consisten en una extinción parcial de los atributos del propietario, de manera que éste no sigue gozando, en virtud de las limitaciones estatuidas por el Poder Legislativo, de todas las facultades inherentes a la extensión actual de su derecho.

Así como que, las modalidades se traducen necesariamente en la supresión o en la limitación de alguno de los derechos reales²⁹ inherentes y consustanciales a ella, como lo son el derecho a usar la cosa, el de disfrutar de la misma y el de disponer de ésta, de manera que sólo a través de estos elementos puede existir la posibilidad de que se impongan las referidas modalidades, y no simplemente cuando se afecte de cualquier manera la cosa o bien, pues considera que no es lo mismo la materia de un derecho, que el derecho en cuanto tal; es decir, la imposición de modalidades a una cosa o bien no equivale a la imposición de modalidades a los derechos reales que sobre dicha cosa o bien se tengan, sino sólo en la medida que éstos se limiten o restrinjan.

Tesis en las que, desde nuestro punto de vista, existe una mezcla entre los conceptos de límites, limitaciones y de modalidades, y en las que cabe destacar que se acepta que una cosa o bien pueden ser objeto de modalidades.

Dicha mezcla de conceptos se observa cuando se sostiene que hay una extinción parcial de los atributos del propietario en virtud de las limitaciones estatuidas por el poder legislativo, es decir, se expresa lo que hasta aquí hemos advertido acerca de las limitaciones, pero se agrega que, sólo a través de estos elementos (o limitaciones) puede existir la posibilidad de que se impongan las referidas modalidades.

Ya que en los límites y en las limitaciones, como hemos visto, se trata de restricciones o deberes que tiene que observar el titular del derecho de propiedad, ya sea porque se refieran a las fronteras legales del derecho subjetivo, o porque se traduzcan en obligaciones impuestas en vista del interés público. En tal virtud, la que está sujeta a una restricción es la posibilidad de actuar del propietario, y como consecuencia, la cosa sufrirá dicha restricción.

Situación que es reconocida, pero refiriéndose equivocadamente a las modalidades y no a las limitaciones, en los siguientes términos: "... Así, al ser evidente que la propiedad es un derecho real que se ejerce sobre un bien mobiliario o inmobiliario, sin el cual

²⁹ Expresión utilizada en la ciencia del derecho, porque se considera que del derecho real de propiedad se derivan otros derechos reales.

tal derecho sería inconcebible, la imposición de modalidades a la propiedad repercute necesariamente en su objeto constituido por dichos bienes en cuanto a la manera o forma de usarlos, disfrutarlos y disponer de ellos.³⁰

Para el caso de las modalidades sucede a la inversa. Lo que está sujeto a la restricción es el la cosa sobre la que se ejerce el derecho real, y por natural consecuencia jurídica, necesariamente repercutirá en el ejercicio de ese derecho.

Consideramos que para hacer más clara la diferencia que existe entre limitaciones y modalidades, que en este artículo proponemos, consideramos pertinente elaborar las siguientes precisiones.

Como es reconocido por el más alto Tribunal del país, si bien en nuestro sistema contractual, predomina el principio de la autonomía de la voluntad, tal principio no puede ser considerado como absoluto y menos en el derecho moderno, en el que su campo se ha ido reduciendo por la introducción de las excepciones que el legislador se ha visto obligado a imponer en aquellos casos en que la autonomía de los contratantes se coloca enfrente de los intereses sociales que el estado debe tutelar.³¹

En tales circunstancias, las limitaciones a la propiedad, se encuentran inmersas dentro de estas restricciones a las facultades de los titulares del derecho real de propiedad, que el legislador se ha visto obligado a imponer en vista del interés público.

Por cuanto hace al objeto sobre el que recaen las modalidades, ya sea la facultad o la cosa, creemos que la posición adoptada por la doctrina y la jurisprudencia a favor de la primera, se debe a la consideración de que, tratándose del derecho real de propiedad, y como construcción normativa, es un derecho subjetivo que autoriza a un sujeto que se ubica en un determinado supuesto jurídico, para que use, aproveche y disponga de una cosa, y en la forma y las condiciones previstos en la norma.

Es decir, se parte del supuesto de que la propiedad privada sólo puede ser considerada como derecho subjetivo, y no como la cosa objeto del mismo.

Sin embargo, habría aquí que apuntar, adicionalmente a lo expresado por MARTA MORINEAU IDUARTE, que la ciencia jurídica

³⁰ Novena Época, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XII, Diciembre de 2000, Página: 256 Tesis: 1a. XLII/2000, Tesis Aislada, Materia(s): Constitucional.

³¹ Quinta Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, XXXV, Página: 135, Tesis Aislada, Materia(s): Civil.

siempre ha regulado a las cosas, consideradas en sí mismas, como lo hace en tratándose las cosas que pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley, o cuando regula a las cosas que se incorporan naturalmente a otras por el derecho de accesión.

En ambos casos, la declaración de la naturaleza jurídica de la cosa, condiciona el ejercicio del derecho de propiedad. En el primero, del Estado, y en el segundo, del propietario que la ha adquirido.

Lo anterior, significa que la regulación a que esté sujeta la *cosa* objeto del derecho de propiedad, también determinará la forma en que éste se ejercite.

Por ello, desde nuestro punto de vista, las limitaciones al derecho de propiedad que son enlistadas y explicadas por GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ y TAPIA RAMÍREZ, si bien ahora pueden encuadrarse dentro del contexto de la función social del derecho de propiedad, fueron creadas antes de la concepción de esta teoría, e inclusive, se encontraban reguladas desde el Código Napoleón de 1804 y en las legislaciones individualistas que de dicho ordenamiento surgieron.³²

Ya en sus *Instituciones de Derecho Civil*, BIAGIO BRUGI,³³ a principios del siglo XX, comentaba que el supuesto carácter ilimitado del derecho de propiedad, fue un falso concepto de los filósofos de la escuela del derecho natural.

Así como BRUGI,³⁴ comentaba que inspirándonos en el criterio de utilidad social, muy diverso del de pura necesidad, hemos ido mucho más allá que los romanos, gracias al menor rigor actual del interés individual, y que dentro del derecho civil existían dos categorías fundamentales de limitaciones a la propiedad, según se constituyeran por relación de vecindad o que limiten aquélla con independencia de la vecindad.

En tal sentido, la teoría de la función social de la propiedad, es otra influencia más en el desarrollo de las limitaciones del derecho de propiedad, y que en su momento, según lo expuesto por JAVIER TAPIA RAMÍREZ, trató que se evitara en la medida de lo

³² Como lo señaló MACKINNON, citado por JORGE ALFREDO DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ. *Derecho Civil. Parte General: Personas, Cosas*. Porrúa. México, 2005. pág. 337.

³³ Brugi, Biagio. *Instituciones de Derecho Civil*. Oxford University Press. México, 2000, págs. 101 y siguientes.

³⁴ Brugi, Biagio. op. cit. pág. 108.

posible, se repitieran los abusos cometidos durante la concepción individualista de la propiedad.

La prohibición de usar la propiedad en contravención a lo dispuesto por las leyes o los reglamentos, contenida en artículo 544 del Código Civil francés, y que finalmente hoy se reproduce en nuestros códigos, referida por PLANIOL y RIPERT, son de esas limitaciones que le son impuestas por el legislador de cada época.

Siendo pertinente, en este punto, aclarar que dichas limitaciones, que van dirigidas al titular del derecho de propiedad, se refieren a prohibiciones que le son impuestas por el propio ordenamiento civil, y por ordenamientos de carácter administrativo respecto a la seguridad y salubridad que deberá observar al construir o al conservar su terreno, entre otras, pero que no son lo mismo que la modalidad que, en su caso, se establezca sobre dichos inmuebles, determinándoles el uso o fin al cual podrán dedicarse.

Por tanto, esas limitaciones son efectivamente a las que GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ refiere en los casos en que los propietarios no pueden hacer determinado tipo de obras en sus terrenos, o cuando la autoridad establece que los predios vacíos sin construir, deben estar cercados para evitar que en ellos se arroje basura.

Lo mismo sucede con las limitaciones de construir,³⁵ de plantar, de tomar luces, de disposición de agua, las servidumbres de desagüe, de acueducto y de paso; y las que se imponen en beneficio de la sociedad, como lo son las limitaciones al derecho de enajenar y la propia limitación al derecho de construir, ya que como hemos advertido, PLANIOL y RIPERT refieren la Ley del 9 de julio de 1889, misma que contenía los bandos de vendimia, de siega o de cosecha.

En el caso planteado por PLANIOL y RIPERT, respecto a un inmueble que representa un interés histórico, se puede apreciar de forma clara la distinción entre limitaciones y modalidades. Dentro de las prohibiciones que tendrá su propietario, seguramente estará la de no usarlo para determinados fines, con lo que estaremos en presencia de la limitación a su facultades de uso y disposición, mientras la que se refiere a no transformar su aspecto físico, se traduce como una modalidad.

Consideramos, por tanto, que las limitaciones a la propiedad se refieren específicamente a las restricciones al ejercicio del dere-

³⁵ Que no se refiere a cómo construir, sino a que no debe hacerse en determinado lugar del predio.

cho de propiedad, es decir, a sus facultades de usar, gozar y disponer de la cosa que es objeto de la conducta autorizada.

Una revisión de cada una de las limitaciones enumeradas, demostrará que lo que se restringe es el libre ejercicio de alguna de dichas facultades.

Asimismo, creemos que las modalidades contenidas en la disposición constitucional, no son las que se desprenden de la teoría de las obligaciones, que señala GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ, ni las que pretende dividir en internas y externas TAPIA RAMÍREZ, ni mucho menos la copropiedad que mencionan DE LA MATA PIZAÑA y GARZÓN JIMÉNEZ.

Por las mismas razones, no estamos de acuerdo con TAPIA RAMÍREZ, cuando expresa que para que se hable de modalidad, la limitación o supresión debe recaer en el derecho mismo, y no en la cosa sobre la cual se tiene el derecho.

Nuestras anteriores consideraciones, no significan que las *modalidades* a que se refirió el constituyente, no deban emplear en su implementación todas las herramientas jurídicas que proporciona la ciencia del Derecho, entre ellas las propias limitaciones a que se refieren los autores citados.

En tal virtud, resulta interesante preguntarse, entonces, cuáles son esas modalidades a la propiedad privada, y cuyas finalidades son satisfacer el interés público.

Así como resolver, por un lado, si estas modalidades pueden servir a los fines de una meta urbanística, y por otro, sobre qué autoridad es competente para imponer modalidades a la propiedad privada.

Para lo cual, estimamos que inicialmente deben enlistarse sus características, para posteriormente tratar de descubrirlas:

1. El orden jurídico dispone que, determinado tipo de bienes inmuebles, adoptarán una forma o manera especial, atendiendo a una finalidad identificada como de interés público;
2. En consecuencia, el derecho subjetivo que contiene a dichos inmuebles, deberá ejercitarse respetando dicha forma o manera especial del inmueble.

Para encontrarlas, bastará considerar los bienes inmuebles que, por encontrarse dentro de una finalidad socialmente validada y regulada por el orden jurídico, deben reunir determinadas caracte-

terísticas o están sujetos a prohibiciones u obligaciones en cuanto a su diseño, superficie, etcétera.

Y de dichas consideraciones, seguramente, resultarán un sinnúmero de disposiciones jurídicas que establecen la forma, dimensiones u otras características que deben tener, tanto terrenos, como construcciones, concluyendo, por tanto, que la identificación plena de las distintas modalidades a que puede estar sujeta la propiedad inmueble en el derecho mexicano, resulta de gran utilidad para la implementación de planes y programas urbanísticos.

Siendo pertinente apuntar aquí, que aunque a veces la línea que divide a las limitaciones de las modalidades puede parecer muy delgada, las disposiciones jurídicas que establecen la forma, dimensiones u otras características que deben tener, tanto terrenos como construcciones, son *modalidades*, ya que se refieren a la *cosa* objeto de la conducta autorizada, y que las autorizaciones, licencias y permisos que las autoridades administrativas otorgan para el uso de suelo, para construir, remodelar, ampliar o para lotificar, subdividir, entre otros, son *limitaciones*, ya que se refieren a la *conducta autorizada*.

Lo cierto es que la frontera entre modalidad y limitación podrá, a veces, parecer muy tenue, pero la duda quedará resuelta cuando se responda si la prohibición u obligación recae o no en la cosa objeto del derecho de propiedad.

Por lo que se refiere a qué autoridad es la competente para imponer modalidades a la propiedad privada, no obstante la Suprema Corte de Justicia de la Nación había sostenido en diversas tesis que correspondía únicamente al Congreso de la Unión, existen tesis recientes que han aceptado que las distintas legislaturas de los estados son competentes para ejercer dicha facultad.

Lo anterior se debe a que: "...El artículo 27, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece la facultad del legislador para imponer modalidades a la propiedad privada. Por su parte, el numeral 73, fracción XXIX-C, de la propia Constitución, faculta al Congreso de la Unión para expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con el objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del citado artículo 27. En este caso, el ordenamiento legal aplicable expedido por dicho órgano legislativo es la Ley General de Asentamientos Humanos, la que en sus artículos 27, 28, 31 y 35 establece que el

ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en los centros de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, debe sujetarse a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables...”.³⁶

Finalmente, creemos que si bien el legislador de 1928, y los de las demás entidades federativas, interpretaron correctamente que la teoría de la función social había influido al legislador de 1917, la mayoría se equivocó respecto al significado de las modalidades.

VI. LAS MODALIDADES EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE

Un ejemplo de ello es el Código Civil de Quintana Roo, que en su artículo 1855 establece: “...Por la función individual del derecho de propiedad, el propietario de un bien puede usar, disfrutar y disponer de ella sin más limitaciones que las que fijen las leyes y con arreglo a las modalidades que las propias leyes establezcan...”.

Y en su artículo 1856, agrega que: “...Por la función social del mismo derecho de propiedad, el propietario no puede dejar de ejercerlo cuando por la falta de este ejercicio se causen daños o perjuicios a una o más personas o a la colectividad, o simplemente los bienes permanezcan ociosos o improductivos, debiéndose tener en cuenta lo que sobre estos particulares disponen los artículos 29 y 32 acerca del uso abusivo de los derechos subjetivos, así como el 1863...”.

En dichos numerales, no obstante tienen la virtud de haber precisado, tanto las limitaciones a que está sujeto el derecho de propiedad, como la influencia que en ellas tiene la teoría de la función social, traduciéndola nítidamente, únicamente se concretan a mencionar, respecto a las modalidades, que serán las que las propias leyes establezcan.

Omisión que tratan de corregir los artículos 1000, 1001, 951, 750 y 133 de los Códigos Civiles de Morelos, Sonora, Tabasco, Tlaxcala y Zacatecas, respectivamente, expresando que: “... El estado puede imponer las modalidades o formas de ejercicio de los

³⁶ Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXI, Febrero de 2005, Página: 1658, Tesis: XIII.1o.15 A, Tesis Aislada, Materia(s): Administrativa.

derechos de propiedad que el interés público reclame, cuando los bienes permanezcan ociosos o improductivos, o cuando el propietario ejerza sus derechos de modo notoriamente discordante o contrario a la naturaleza o destino de los bienes...”.

Sin embargo, creemos que las causas expresadas en las disposiciones en comento, y que motivan la imposición de modalidades por parte del Estado, son únicamente las limitaciones que normalmente restringen las facultades de los propietarios.

Por otra parte, estimamos que el Código Civil de Chiapas, interpreta correctamente lo que son las modalidades, al establecer en su artículo 825, después de disponer sobre las limitaciones y modalidades a que se encuentra sujeta la propiedad, que: “...tratóndose de bienes inmuebles, para su fusión, fraccionamiento, subdivisión o renotificación, deberá observarse lo previsto en los artículos 926 y 967 del presente código...”.

En el segundo de dichos artículos, se establece que deberán observarse las disposiciones contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano, Ley de Fraccionamientos y Ley de Catastro, y en los planes de desarrollo urbano tanto del Estado como Municipales y las correspondientes declaratorias sobre provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.

VII. CONCLUSIONES SOBRE LAS MODALIDADES A LA PROPIEDAD

Las *modalidades* se encuentran inmersas dentro del *género* de las restricciones al derecho de propiedad, y su diferencia específica con los límites y limitaciones, es que en ellas se regula directamente a la *cosa* objeto de la conducta autorizada, al establecerle formas en que puede o debe manifestarse de acuerdo a las necesidades que dicte el interés público, y por tanto, su finalidad no es restringir directamente el ejercicio de las facultades dominiales, aunque tengan indirectamente ese efecto.

Las modalidades a la propiedad privada no restringen al *objeto del derecho*, es decir, a las facultades del propietario, porque en ellas la que está sujeta a determinadas características, es la *cosa objeto de la conducta* autorizada por ese derecho, y que fue diseñada en vista del interés público, y de acuerdo a necesidades concretas, socialmente validadas y sancionadas por el orden jurídico.

Por tanto, como ejemplos de las modalidades a que se refiere el primer párrafo del artículo 27 constitucional, y que la Nación,

a través de sus órganos representativos, puede imponer a los bienes inmuebles propiedad de los particulares, tenemos las siguientes:

- a) Obligación del propietario de un terreno de no fraccionarlo, o en su caso, de hacerlo respetando ciertas medidas de superficie (lo cual repercute en sus facultades de uso, goce y disposición);
- b) Obligación del propietario de una casa o edificio de no modificarle su fachada o aspecto exterior (que repercute en su facultad de goce o aprovechamiento) y que tiene como finalidad social determinada conservar el patrimonio histórico y cultural de un ámbito urbano;
- c) Obligación del propietario de un terreno de construir sobre su superficie una casa habitación con ciertas características (que repercute en su facultad de aprovechamiento) y que tiene como finalidad social determinada la estética y armonía de un ámbito urbano determinado);
- d) Obligación del propietario de no contravenir el uso o fin a que está sujeto su inmueble de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano (que repercute en sus facultades de uso y de aprovechamiento) y que tiene como finalidad social determinada la funcionalidad, estética y armonía de una ciudad).

BIBLIOGRAFÍA

- ALESSANDRI, ARTURO, MANUEL SOMARRIVA y ANTONIO VODANOVIC. *Tratado de los derechos Reales. Tomo I. Bienes*. 6ª edición. Temis, S.A. Chile, 2001.
- AZÚA REYES, SERGIO. *Los Derechos Reales*. Porrúa. México, 2004.
- AZUELA DE LA CUEVA, ANTONIO. *La Evolución del Derecho Urbanístico Mexicano en los Últimos Diez Años*. Universidad Iberoamericana, Jurídica, núm. 10. México. 1978.
- BAZDRESCH, LUIS. *Garantías Constitucionales*. Trillas. México, 1986.
- BRUGI, BIAGIO. *Instituciones de Derecho Civil*. Oxford University Press. México, 2000.
- DE LA MATA PIZANA, FELIPE Y ROBERTO GARZÓN JIMÉNEZ. *Bienes y Derechos Reales*. Porrúa. México, 2005.
- DÍAZ DÍAZ, MARTÍN. “Las Expropiaciones Urbanísticas en México. Aproximaciones a un Proceso sin Teoría”, en *Desarrollo Urbano y Derecho*. DDF, Plaza y Valdés, UNAM. México. 1988.

- DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, JOSÉ ALFREDO. *Derecho Civil. Parte General: Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez*. Porrúa. México, 2000.
- GARCÍA TÉLLEZ, IGNACIO. *Motivos, Colaboración y Concordancias del Nuevo Código Civil Mexicano*. Porrúa. México, 1965.
- GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, ERNESTO. *El Patrimonio*. Porrúa. México, 2002.
- KRAUZE, ENRIQUE. *Biografía del Poder, tomo 5, Puente entre Siglos*. Fondo de Cultura Económica, México, 1987.
- MORINEAU IDUARTE, MARTHA. *Diccionarios Jurídicos Temáticos. Derecho Romano. Volumen 6*. Oxford University Press. México, 2002.
- PAINÉ, THOMAS. *Los Derechos del Hombre*. Fondo de Cultura Económica. México, 1944.
- RUIZ MASSIEU, JOSÉ FRANCISCO. “Derecho Urbanístico” en *Introducción al Derecho Mexicano*. Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM, México, 1981.
- TAPIA RAMÍREZ, JAVIER. *Bienes. Derechos Reales, Derechos de Autor, Registro Público*. Porrúa. México, 2004.