

# Unidad 8

---

- El derecho de vecindad y las servidumbres

*“La obligación de no construir cerca de la pared del vecino, pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, de no plantar árboles sino a dos metros de distancia de la heredad contigua, se impone al propietario como al poseedor del predio en el cual ejercen su derecho real sobre el mismo.”*

### **1. Papel de la vecindad y de la colindancia en el ordenamiento jurídico.**

Comenzaremos por tratar un aspecto general, ¿cuál es el significado legal de la vecindad?, es decir, ¿qué crea la vecindad en el ordenamiento jurídico? ¿Se trata de un supuesto de derecho que va a originar consecuencias jurídicas? Podemos contestar a estas preguntas diciendo que la vecindad, la colindancia y la medianería, constituyen estados naturales que el derecho regula y que producen, por lo tanto, consecuencias jurídicas.

Los Códigos Civiles en un conjunto de reglas generales imponen obligaciones de no hacer de carácter real, a los colindantes. Por ejemplo, en el Código de 1884 y bajo la clasificación impropia de servidumbres, se regularon las distancias que conforme a la ley se requiere para ciertas construcciones y plantaciones y las luces y vistas que conforme a la ley pueden tenerse en la propiedad del vecino. Estos preceptos en realidad y como correctamente lo hace ya el Código vigente, son limitaciones al dominio que crean obligaciones, principalmente de no hacer, pero de carácter real, es decir, son obligaciones que se imponen al propietario o al poseedor en su carácter de propietario o poseedor y en tanto que sea propietario o poseedor. No son de la persona en su individualidad propia, como en una relación jurídica de crédito en que el deudor en su calidad de tal, como deudor, como Pedro, responde.

La obligación de no construir cerca de la pared del vecino, pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, de no plantar árboles sino a dos metros de distancia de la heredad contigua, se impone al propietario como propietario o al poseedor como poseedor, y deja de ser obligación del sujeto en cuanto que deja de ser propietario o poseedor. Asimismo, son obligaciones que siguen a la cosa, como metafóricamente se ha dicho para las obligaciones reales o *propter rem*, se extinguen por el abandono de la cosa y tienen una responsabilidad patrimonial que nunca podrá exceder del valor de la misma. Estas obligaciones generalmente se caracterizan como de no hacer. En nuestros Códigos Civiles tenemos como tales la obligación de no edificar, ni plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos sino sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos especiales; la obligación de no construir cerca de una pared o zanja medianera, pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor u otras fábricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos, etc.; la obligación de no plantar árboles sino a determinada distancia, la de no tener voladizos o balcones sobre la propiedad vecina. El Código Civil vigente contiene también estas limitaciones a la propiedad, pero ya no considera, en nuestro concepto con razón que se trate de servidumbres, pues no puede haber servidumbre si hay una reciprocidad de obligaciones para los propietarios de ambos predios colindantes. La servidumbre por definición implica un gravamen que se establece sobre un predio sirviente y en favor de un predio dominante, por lo tanto, siempre supone que para éste se reconocen ciertos provechos, o ventajas, pero en forma permanente; por ejemplo, en la servidumbre de desagüe, del predio superior escurren las aguas al predio inferior, por el desnivel mismo. Hay una permanencia en cuanto que un predio sea superior y el otro sea inferior.

A su vez, el predio sirviente mantiene su calidad de tal en forma permanente; no hay posibilidad de inversión para que después recíprocamente el que fue sirviente se convierta en dominante y el dominante en sirviente. En cambio, las obligaciones impuestas por la vecindad o por la colindancia, son recíprocas no puede hablarse del predio dominante o del predio sirviente, es siempre obligación idéntica para los propietarios de los predios; supongamos no plantar árboles sino a dos metros de distancia de la heredad, no abrir ventanas sobre la pared limítrofe, sino a determinada distancia y con determinados requisitos, no tener voladizos; esto es igual para todos los predios. A pesar de ello, hay la opinión de Planiol que contrariando a la de Aubry y Rau sostiene que se trata de servidumbres.

“Aubry y Rau, analizaron con gran penetración la noción del derecho de servidumbre, pensaban que las restricciones establecidas por los artículos 671 a 681, a cargo de los propietarios, no constituían verdaderas servidumbres. Su razón principal consistía en que estas cargas eran universales para todas las propiedades privadas, su existencia constituía el Derecho Común, el régimen normal y regular de la propiedad obligados por ellas. ‘Estas disposiciones dicen no tienen, en realidad, otro objeto que determinar los límites según los cuales debe restringirse el ejercicio normal del derecho de propiedad o de conciliar, por medio de una especie de transacción, los intereses opuestos de los propietarios vecinos’. Tal es también la opinión de Demolombe: ‘La palabra servidumbre indica la idea de una excepción a la regla general, de una derogación al Derecho común’”.

“Esta opinión generalmente es aceptada y, sin embargo, es errónea. La naturaleza de un derecho no depende de su frecuencia o de su rareza. Las cargas establecidas por los artículos 671 a 681 tienen todos los caracteres de las servidumbres: consisten en impedir a un propietario hacer un acto de que hubiese tenido derecho de ejecutar sobre su propiedad, si la Ley no se lo prohibiese, y esta prohibición está establecida en interés de la finca vecina. Esto es lo característico de las servidumbres negativas. La reciprocidad de estas es una circunstancia particular que, como la universalidad, no puede hacerlas cambiar de naturaleza; la reciprocidad existe también en las otras servidumbres”.<sup>1</sup>

**2. El problema fundamental.-** El dilema que la vecindad plantea el propósito de la propiedad inmueble, es el siguiente: o se permite el libre ejercicio del derecho de propiedad, a pesar de los daños que puedan resentir los vecinos y, por consiguiente, se opta por proteger el derecho que tradicionalmente se ha considerado absoluto (en el sentido de que es el menos limitado, no en el sentido de que no sufra limitaciones, porque incluso en el derecho romano las sufrió), o bien, se protege el derecho del vecino y entonces se limita la propiedad; pero el tratamiento jurídico tiene que ser administrado con mucha cautela, porque nos puede llevar a las dos situaciones extremas: por proteger el derecho de propiedad, causar los mayores daños, las mayores molestias, las mayores incomodidades y una vida intolerable a los vecinos. Ihering plantea en una forma que se ha hecho clásica, cómo un propietario podría llegar al exceso; pero también la situación opuesta puede ser peligrosa, limitar en tal forma la propiedad para el respeto del derecho ajeno, para el respeto de los derechos de los vecinos y colindantes, que el propietario quedase maniatado, quedase imposibilitado prácticamente para

---

<sup>1</sup> Planiol, ob.cit., Los Bienes págs. 492 y 493.

poder disfrutar conforme a la razón y a la naturaleza de su propiedad, es decir, un dilema podría ser éste, violar el derecho del vecino o renunciar a valerse del derecho propio.

“Son conocidas las páginas que han llegado a ser clásicas, en las que Ihering hizo notar los estragos que todo propietario de inmueble estaría en posibilidad de realizar si se le permitiera usar de todo su derecho, hasta el absurdo: ‘Establecería en su inmueble un rastro, que infestase el aire, un pozo que produjese substancias que envenenaran la tierra del vecino, una fábrica cuya explotación debilitaría el suelo y haría desplomarse las casas vecinas, cuyo humo mataría la vegetación en su proximidad, o cuyo intenso calor impediría toda estancia en sus alrededores; cavaría cerca del límite, una zanja profunda que haría desplomarse el muro del vecino, etc. Al hacer todo esto, no transgrediría los límites de su propiedad”.

“No se podría poner más vigorosamente a la vista la imposibilidad social de un derecho de propiedad absoluto; la naturaleza invasora de tal prerrogativa necesita imperiosamente medidas de limitación. Estas saludables medidas han sido tomadas por el legislador y por la jurisprudencia; son importantes y numerosas; solamente que no presentan una significación jurídica uniforme; no todas derivan, como sería necesario, del concepto del abuso con el que algunos autores notables han pensado relacionarlas indistintamente y por esto es necesario, antes de seguir adelante en la materia, distinguir entre aquéllas que responden a este concepto, de las que permanecen extrañas a él; es éste trabajo de discriminación muy delicado, pero indispensable, si se quieren evitar confusiones y errores peligrosos, capaces de obscurecer irremediamente un problema, por si mismo ya tan complejo y sutil”<sup>2</sup>

**3.- Las teorías principales.-** Para dar una solución adecuada a este gran problema, ha habido diferentes sistemas. Seguiremos la obra de Pedro Bonfante: “Las Relaciones de Vecindad”, para hacer una reseña rápida de las diferentes teorías que se han elaborado con el objeto de proporcionar un criterio adecuado en las relaciones jurídicas entre vecinos o colindantes. Bonfante considera que dos teorías fundamentales se han disputado en realidad la solución del problema, pero son teorías que no han coincidido en el tiempo.<sup>3</sup>

Una teoría arranca del derecho romano hasta la Edad Media y puede decirse hasta que aparece el maquinismo, la gran fábrica, la gran industria; es aquella que prohíbe los actos de emulación; los actos que implican el ejercicio estéril del derecho, especialmente del derecho de propiedad; el acto ejecutado con el ánimo de perjudicar por el ejercicio inútil del derecho de propiedad, o bien con el ánimo de herir, de crear conflicto con el vecino, el acto de discolería, el acto de mala fe, el acto del ejercicio inútil y con dolo del derecho de propiedad; la segunda teoría surge en una época en donde ya no basta prohibir los actos de emulación. La gran industria impone otras restricciones al dominio que sean precisamente aquellas que supongan el ejercicio inútil del derecho de propiedad, porque si así

---

<sup>2</sup> Jossierand, El Espíritu de los Derechos y su Relatividad, traduc. De Eligio Sánchez Larios y José M. Cajica, pág 18)

<sup>3</sup> Las Relaciones de Vecindad, traduc, de Alfonso García Valdecasas, Editorial Reus, Madrid, 1932, págs. 21 a 27.

fuese, en la fábrica, en el taller, no hay un ejercicio inútil del derecho de propiedad.<sup>4</sup>

El fabricante, el industrial, el que se vale en general de mecanismos, no se propone ejercitar su actividad en forma inútil, pero sí puede causar graves daños y molestias al vecino; por eso explica Bonfante que la teoría que prohíbe los actos de emulación pudo ser bastante en el derecho romano, pudo ser suficiente en la Edad Media, en la economía doméstica o en la época del artesanado, en donde no había el peligro de recurrir principalmente a maquinarias y a cosas peligrosas que a pesar de su utilidad originasen daños o molestias intolerables respecto de los vecinos. Por esto la teoría de los actos de emulación, tuvo su época. Sin embargo, es curioso hacer ver que persiste en la actualidad, todavía nuestros artículos 840 y 1912 del Código Civil vigente consagran la teoría de la emulación. “No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicio a un tercero, sin utilidad para el propietario”. Y el de 1912 que es aún más explícito, pero general para todos los derechos: “Cuando al ejercitar un derecho se cause daño a otro, hay obligación de indemnizarlo si se demuestra que el derecho sólo se ejercitó a fin de causar el daño sin utilidad para el titular del derecho”.

Nótese que en el dominio, nuestro artículo 840, simplemente prohíbe el ejercicio inútil del derecho de propiedad cuando no dé otro resultado que causar daños, pero ya no requiere el dolo, no exige como el de 1912 que además de que haya un ejercicio inútil del derecho, exista exclusivamente el fin de causar daño. Y creemos que esta observación incidental es muy importante para las relaciones de vecindad, porque si siempre se exigiera además del ejercicio inútil del derecho de propiedad, el dolo, la intención de causar el daño, habría una escasa protección para los vecinos.

Ahora bien, estos preceptos que todavía reconocen, la teoría de los actos de emulación en cuanto que no haya un abuso del derecho, un ejercicio inútil del mismo, no son las únicas pautas que tiene nuestro Código Civil vigente para regular las relaciones de vecindad; veremos después que hay además otros criterios, el que sanciona el acto culposo, el que deriva responsabilidad, y esto es lo más importante, del hecho lícito en sí, pero que crea un riesgo, una actividad peligrosa, de tal manera que los vecinos o colindantes puedan sufrir daños a pesar de que no haya ni culpa ni ejercicio inútil del derecho de propiedad, pero, por el uso de cosas o de circunstancias peligrosas, de mecanismos o de construcciones pesadas, se crea un riesgo especialmente a la propiedad del vecino.

La segunda teoría que nace con el maquinismo, y a que se refiere Bonfante, tiene por objeto prohibir las inmisiones que se puedan causar con las cosas sobre la propiedad colindante, por un uso anormal o extraordinario, desusado, contrario a las costumbres y a los usos de la vida cotidiana. Esta teoría estima que están prohibidas todas las inmisiones directas, es decir, toda forma de intromisión, por arrojar o introducir algo sobre la propiedad del vecino, por ejemplo,

---

<sup>4</sup> Bonfante, ob. Cit., págs. 29 y 30.

arrojar agua, basura, humo, hollín, polvo; pero también están prohibidas las inmisiones indirectas (que partiendo del predio propio pasan al ajeno).

Puede haber una intromisión directa de sustancias, o puede haber molestias, y la vida moderna las presenta sin necesidad de arrojar o de introducir algo sobre la propiedad del vecino, por ejemplo, el ruido intolerable ya en las ciudades, los anuncios luminosos que constantemente están afectando la tranquilidad, el sosiego o la actividad de las personas. Esta teoría parte de la base de que se prohíbe todo uso anormal o extraordinario de la propiedad, todo uso que no encaje dentro del servicio que podríamos llamar de la vida civil cotidiana. El vecino por ejemplo, tendrá que tolerar el humo que se desprenda de una cocina, porque ésta sí es una inmisión ordinaria que la vida impone, pero no tendrá que tolerar un uso extraordinario que se haga, por ejemplo, por una fábrica que expida humo en una zona no industrial. Se advierte que esta teoría tiene un límite sumamente difícil de apreciar, no es posible establecer hasta dónde llega el uso normal y hasta dónde llega el uso extraordinario o anormal de la cosa para causar el daño, la molestia o la incomodidad.<sup>5</sup>

Por esto Ihering pensó en relación con esta teoría, que más que la inmisión debe prohibirse el influjo para comprender no sólo la alteración que pueda sufrir el vecino desde el punto de vista físico por sustancias, sino también las molestias o los daños que pueda padecer por actividades, es decir, no sólo se prohíbe la inmisión misma, sino cualquier actividad, por ejemplo, el ruido o las trepidaciones que lleguen a originar daños o molestias y claro, en una era como la nuestra, en la era atómica, ya no será posible apreciar la intromisión desde el punto de vista físico, por una inmisión corporal, visible o apreciable por los sentidos. Todavía el Código Civil alemán distingue entre las sustancias ponderables y las imponderables, de tal manera que las visibles, las corporales, el humo, el hollín, el polvo en cantidad, se prohíben, pero aquellas sustancias no visibles o los olores perjudiciales o molestos, no quedarían comprendidas en este caso; o en fin, todos los peligros, por ejemplo, el de la radioactividad, de ahí entonces que Ihering pensara no en la inmisión corporal, visible o física, sino en el influjo. Todo influjo que resulte nocivo perjudicial o incómodo según las costumbres, los usos locales, es decir, ese criterio de la generalidad que va estableciendo determinados usos.

**4.- La acción negatoria y la acción por daños y perjuicios.-** Hasta aquí tenemos, se puede decir, las dos teorías fundamentales que tratan de resolver este problema que crean las relaciones de vecindad, con esta doble mira: no sólo proteger al vecino o al colindante desde el punto de vista de poder exigir una reparación del daño, sino fundamentalmente de que tenga una acción para impedir la obra o la actividad perjudicial. Es decir, el ordenamiento jurídico debe establecer un criterio que fundamentalmente trate de impedir el daño. No simplemente amparar al perjudicado para que pueda exigir su reparación.

Por esto existe un conjunto de reglas que se han hecho ya tradicionales en cuanto que imponen esas obligaciones de no hacer a que nos referíamos, a fin de

---

<sup>5</sup> Enneccerus, Kipp y Wolff, ob. Cit., t. III, v. I, págs. 315.

impedir obras o actividades, que puedan resultar perjudiciales o molestas para el vecino, y entonces se concede la acción negatoria como acción real para impedir la obra, la construcción o la actividad misma, como ocurre en la actualidad, por ejemplo, a través de los interdictos de obra nueva y de obra peligrosa, o de la acción real negatoria, supongamos para destruir la construcción que se hubiese ejecutado no respetando las distancias que exige el Código Civil; o bien, independientemente de distancias, para destruir la obra misma que prohíba absolutamente el Código, como tener un balcón o un voladizo sobre la propiedad del vecino, plantar árboles a menos de dos metros de la heredad contigua, tener depósitos de materias infectantes, abrir cloacas, construir fraguas, etc.<sup>6</sup>

Esto sería el régimen jurídico protector de las relaciones de vecindad, mediante una acción real encaminada a impedir la lesión en el derecho del vecino, y no simplemente buscar la compensación mediante el pago en dinero o en especie del daño sufrido. Los Códigos civiles consagran las acciones reales encaminadas a destruir o a impedir la ejecución de esas obras, bien a través de la acción negatoria, o de los interdictos de obra nueva y obra peligrosa, pero como no es bastante con estos criterios generales y con las escasas normas que contienen los Códigos Civiles, para proteger a los vecinos o colindantes, prohibiendo ciertas obras o actividades, se tiene que pensar en la posibilidad de que se causen daños y que no encajen dentro de los casos previstos en la ley. Es decir, que no se trate de actos ilegales por violar una norma expresa, digamos, tener un balcón o un voladizo sobre la propiedad del vecino, sino que se ejecuten actos que sin encajar en esas normas muy reducidas del Código Civil, puedan implicar abuso del derecho, culpa o creación de un riesgo. ¿Cómo entonces resolver estos conflictos que origina la vecindad? No bastaría el criterio de la teoría que prohíbe los actos de emulación, ni tampoco el del uso normal de las cosas o las ideas de Ihering respecto de prohibir y sancionar todos aquellos influjos directos o indirectos que unen daños o molestias intolerables fuera de los usos normales.

**5.- Los criterios generales del derecho civil.-** En la búsqueda de estos criterios, no podemos abandonar los sistemas generales que nos proporciona el derecho civil, para poder combinar o coordinar diferentes situaciones y, a su vez, diferentes soluciones jurídicas, de tal manera que, no bastaría un solo criterio, ni debe haber tampoco exclusión de criterios, sino más bien concurrencia. Este es por ejemplo el sistema seguido por el Código Civil vigente que estudiaremos en sus lineamientos generales por la importancia que tiene, analizando la situación de nuestro derecho positivo.

**6.- Actos ilícitos, actos abusivos y actos peligrosos.-** Podemos distinguir, dentro de los límites mismos de nuestro Código Civil vigente, los siguientes actos: el acto ilícito, el acto abusivo, el acto que implica un riesgo. A su vez, el acto ilícito tiene dos formas, el acto estrictamente ilegal y el acto culposo o

---

<sup>6</sup> Jossierand, ob. Cit., págs. 18 y 19.

doloso, que no encaja dentro de la violación expresa de una norma. Es decir, en las relaciones jurídicas de vecindad se sancionan los actos ilícitos en sus dos formas, como actos ilegales o como actos culposos, además, los actos que impliquen abuso del derecho de propiedad y, finalmente, los actos que constituyan una actividad peligrosa, es decir, para las relaciones de vecindad, también la doctrina objetiva o del riesgo creado sirve para proteger al perjudicado.<sup>7</sup>

**7.- Naturaleza real o personal de la acción en la que se reclama el pago de daños y perjuicios ocasionados por una construcción que afecte la estabilidad del predio contiguo.-** Hemos indicado ya que en nuestro concepto, si la acción se concreta exclusivamente a exigir el pago de daños y perjuicios, tiene el carácter de acción personal, bien sea que se funde en la teoría subjetiva de la culpa, porque el hecho causante del daño sea ilícito, o bien, que se apoye en la teoría objetiva de la responsabilidad o del riesgo creado, afirmando que aun cuando no haya hecho ilícito causante del daño, éste es consecuencia del uso o aprovechamiento de cosas peligrosas, o de actividades que crean un riesgo.

Si por el contrario, dados los daños originados por una construcción nueva, se reclama la suspensión, modificación o demolición de la obra, así como la restitución de las cosas al estado anterior, se tratará entonces de la acción posesoria de interdicto de obra nueva a la que se refiere el artículo 19 del Código de Procedimientos Civiles vigente, la cual ha sido considerada en nuestra tradición jurídica como una acción real.

Expresamente la fracción VIII del artículo 3º del Código Procesal anterior les daba el carácter de reales a las acciones posesorias, comprendiéndose en ellas tanto la acción plenaria de posesión sesión o publiciana, como los interdictos que se definían prácticamente en el artículo 1131 del mismo Código como acciones posesorias provisionales. Es verdad que ya en el artículo 3º del Código Procesal vigente, al definir las acciones reales como aquellas en las que se reclama la herencia, los derechos reales o la declaración de libertad de gravámenes reales, no se comprende expresamente a las acciones posesorias, pero quedan incluidas tanto dentro de la tesis que estima que la posesión es un derecho real provisional, como por la enumeración que hace el propio Código, al distinguir sólo acciones reales y acciones personales (artículo 25). En consecuencia, no siendo las acciones interdictales ni de carácter personal (por no encajar en la definición del artículo 25), ni menos aún del estado civil, por exclusión quedan comprendidas como acciones reales.

La Suprema Corte de justicia estudió y resolvió este problema con motivo de la competencia N° 210/52, suscitada entre los jueces Decimocuarto de lo Civil del Partido Judicial de México, D. F. y Segundo del Ramo Civil de San Luis Potosí, Estado del mismo nombre con motivo del juicio sumario número 1627/52, promovido por Enriqueta Contreras viuda de Cornish y Alicia, Blanca, Jorge y Carlos Contreras Cornish contra Antonio Díaz Infante, demandándole el pago de

---

<sup>7</sup> Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, t. III, v. II. Págs. 89 a 147.

daños y perjuicios sufridos en una construcción por la ejecución de una obra nueva.

La primera ponencia presentada, de la cual fue autor el que esto escribe, sostuvo que la mencionada acción de daños y perjuicios es de carácter personal. El Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación no llegó a resolver el caso, debido a que después de una amplia discusión de la ponencia se produjo un empate a ocho votos. Posteriormente se presentó nueva ponencia por el señor Ministro Guzmán Neyra en la cual sostuvo que la repetida acción es de carácter real. En la sesión del 29 de junio de 1954 fue aprobada esta última por una mayoría de diez votos en contra de siete.

**8.-Punto de vista especial de Bonfante sobre las relaciones de vecindad.-** Para este autor no es suficiente tomar en cuenta sólo las inmisiones como formas posibles de causar un daño a las propiedades vecinas, sino que también desempeñan un papel importante los hechos o actividades de los colindantes. Es decir para emplear las palabras del citado jurista: “La lesión del derecho ajeno no se hace sólo con el *immittere* sino también con el *facere*”.<sup>8</sup>

Tomando en cuenta esta doble manera de causar daños en las relaciones de vecindad, Bonfante adopta un criterio intermedio entre la teoría que prohíbe los actos de emulación (comprendiendo exclusivamente las inmisiones perjudiciales) y la tesis de Ihering respecto de los influjos directos o indirectos que resulten nocivos, pues piensa que este último punto de vista puede llevarnos a soluciones muy peligrosas y fuera de la misma realidad.

Por la misma razón desecha las distinciones que la jurisprudencia y la doctrina se han visto obligadas a establecer para limitar la tesis del influjo, tales como aquellas que distinguen alteraciones en la sustancia o en el valor económico de las cosas. Especialmente este último criterio es erróneo debido a que dicho valor en ocasiones depende de condiciones externas (creación de nuevas avenidas, de jardines, mercados, vías de comunicación en general, etc.), respecto de las cuales no puede existir daño jurídico a pesar de su alteración o modificación.

Es importante hacer notar que para Bonfante debe distinguirse el daño jurídico y el daño económico. El primero existe cuando se produce una lesión substancial que disminuya en alguna forma los elementos que están dentro de los confines de un fundo, es decir, cuando se afecta la esfera interna del dominio. En cambio, hay daños puramente económicos “cuando la acción del vecino me quita o me disminuye ventajas que me vienen del exterior, que están fuera de mi esfera jurídica”.

Partiendo del criterio que antecede desecha el jurista italiano distintas formas de afectación de las condiciones externas de los predios, en virtud de que las mismas no pueden ser constitutivas de un verdadero daño jurídico. En cambio,

---

<sup>8</sup> Bonfante, ob. Cit., págs. 55 y 56.

enumera los casos de verdadera responsabilidad en los que no puede alegarse que se hizo uso de un derecho.

No deja de advertir Bonfante que su tesis tropieza con el prestigio enorme de la doctrina de Ihering, así como con el criterio de utilidad que algunos autores modernos toman en cuenta para derivar la responsabilidad a cargo de aquel que en alguna forma se beneficia por el uso normal de sus bienes, si por virtud del mismo se causa perjuicios al vecino.<sup>9</sup>

Es pertinente hacer notar que el artículo 16 del Código Civil vigente acepta este punto de vista al consagrar el siguiente principio de gran trascendencia en las relaciones de vecindad: “Los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes, en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas”.

Bonfante en su afán de buscar un criterio general para definir la responsabilidad entre vecinos, desecha el criterio de la utilidad, así como la teoría del riesgo. Piensa que debe mantenerse la tesis de la culpa por ser el punto de vista general del legislador, en tanto que la sanción de los actos peligrosos ejecutados sin culpa se presenta como excepcional y requiere precepto expreso.

Para poder fundar su tesis sobre una distinción precisa respecto a los límites del derecho propio y del derecho ajeno, requiere que exista no sólo daño económico sino también jurídico, a cuyo efecto distingue entre la lesión de la esfera interna en donde sí existe el daño jurídico y la lesión de la esfera externa, que sólo constituye un daño económico.

Desecha también Bonfante el conjunto de teorías que denominan secundarias, tales como la doctrina de la inmisión corporal porque no proporciona criterio alguno, así como la tesis de la responsabilidad por daños causados a las cosas ajenas cuando existe culpa.<sup>10</sup>

Hechas las distinciones que anteceden, propone Bonfante que no sea un criterio físico sino de orden social el que sirva de base para el concepto de la *immissio*, pues no debe ser la visibilidad, el tamaño o el dato sensible el que sirva de base para tolerar o prohibir las inmisiones molestas o perjudiciales en razón de la penetración de materias ponderables o imponderables, sino aquello que desde un punto de vista social y conforme al criterio predominante de la comunidad se considere como una alteración dañosa o molesta al lesionar la esfera jurídica interna.

El jurista italiano admite por lo tanto las inmisiones incorporales, sin comprender las subtracciones o privaciones de ciertos elementos (aire, luz o calor). También se incluyen dentro de las formas lesivas de la esfera interna del dominio, todas aquellas actividades que conforme a la opinión social resulten perjudiciales a la salud, a la tranquilidad o a la actividad misma de los vecinos (ruidos, trepidaciones, etc.).

---

<sup>9</sup> Bonfante, ob. It., págs. 43 y 44.

<sup>10</sup> Bonfante, ob. Cit., págs. 41 a 51.

El criterio psicológico de la sensibilidad social será el termómetro que servirá para graduar el *immittere* o el *facere* ilícitos.

Bonfante toma en cuenta también como un elemento esencial para su tesis el criterio de la necesidad. Es decir parte de la base de que existen ciertas necesidades sociales de carácter general y absoluto que había que tomar en cuenta para considerar si existe o no responsabilidad en las inmisiones o actividades que se produzcan entre vecinos. Desde luego todo aquello que se impone como necesario o imprescindible en la vida social no puede implicar un daño jurídico. Tal es por ejemplo el empleo de los automóviles, ferrocarriles, tranvías, aviones y demás medios de locomoción. El uso de las maquinarias en fábricas y talleres resulta en nuestra época imprescindible; pero al efecto se reglamenta su empleo definiendo zonas industriales, de tal suerte que dentro de las zonas residenciales sí puede configurarse la lesión a la esfera interna del dominio y el daño jurídico.<sup>11</sup>

Existe también el reglamento contra el ruido de tal suerte que en determinadas condiciones se produce la lesión de la esfera interna y el daño jurídico. Tal fenómeno puede ocurrir no sólo entre vecinos o colindantes, sino también dentro de zonas determinadas que puedan sufrir molestias por ruidos inmoderados.<sup>12</sup>

“Llegados aquí sobreviene el aspecto fundamental del problema. ¿Es realmente posible encerrar la actividad del propietario dentro de la esfera de su fundo, de tal suerte que no deba penetrar en medida apreciable en los fundos contiguos, ni con inmisiones, ni con la propagación de sus operaciones o de sus movimientos? ¿No quedará imposibilitado el propietario para las operaciones más esenciales de la vida cotidiana y de la economía rural? ¿No será esto ponerle en el dilema de o violar el derecho del vecino o renunciar a valerse del propio? ¿Debe prohibirse toda operación que repercuta sobre la cosa ajena, aunque que sea con una inmisión mínima, con una propagación de movimiento suave y moribunda? ¿Tendremos que recurrir a los instrumentos científicos modernos para registrar estos géneros de violaciones? Situación de cosas que parece empeorarlas, al menos en relación con la vieja doctrina de la *immissio*, y que desde luego resultaría intolerable.

Quizá porque se pensó que de otro modo se llegaría a una situación intolerable es por lo que la ciencia jurídica se mantuvo tanto tiempo en el terreno de la *immissio* pura y simple. Ya que no otra cosa, el principio *quatenus nihil in alienum immittat* permitía al propietario una cierta soltura de movimientos, no le ahogaba dentro de su fundo. Efectivamente, como la mayor parte de las

---

<sup>11</sup> Bonfante, ob. Cit., págs. 57 a 66.

Reglamento de las fracciones I, V y VII del art. 3º de la Ley de Planificación y Zonificación del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación de 4 De Febrero de 1941.

<sup>12</sup> Reglamentos contra el ruido para el Distrito y territorios Federales, publicado en el Disrio Oficial de la Federación de 4 de Marzo de 1952.

operaciones esenciales que ejecuto sobre mi fundo se propagan generalmente al fundo vecino, el propietario se encuentra en la disyuntiva de no ejercitar su derecho o de violar el del vecino.

Se encuentra como frente al irónico dilema en que puso a Shylock la sagaz abogada: tu derecho te permite cortar hasta una libra de carne del cuerpo de Antonio; pero no podrás derramar ni una sola gota de su sangre, pues sería delito.

Parece pues, que en esta parte, que refleja el otro aspecto del problema, tendrá que resurgir necesariamente el criterio del uso normal y de la tolerancia normal. Seguimos creyendo que aquel criterio ni es feliz, ni es lógico. Aparte de su carácter arbitrario, no sabemos siquiera cómo haya de fijarse esa medida normal de actividad y de influjo: si ha de hacerse en base a las formas más frecuentes de la actividad de los hombres en una sociedad determinada o en base a las exigencias normales de una determinada actividad o de una determinada industria. En realidad, esta fórmula, cómoda y elástica hasta el exceso, se presta a todos los equívocos.

En verdad el ponerse a buscar fórmulas significa un esfuerzo laborioso y estéril nacido del olvido de los datos con que el derecho razona y debe razonar; de los datos con que razonaban en esta materia los jurisconsultos romanos”.

**9.- El cargo de la construcción extralimitada.-** En las relaciones de vecindad puede darse el caso de la máxima invasión sobre el predio ajeno, cuando un colindante construye parte de su edificio sobre el predio contiguo. Esta hipótesis puede ocurrir si existe confusión respecto a los límites que separan las heredades.

En el derecho romano se aplicaba el principio: *“superficies solo cedit”*. Es decir, la parte construida invadiendo la finca ajena pertenecía por accesión al propietario de ésta, ya que lo accesorio seguía la suerte de lo principal. Al efecto se reputaba como cosa principal el suelo y como accesorio el edificio. De esta suerte, lo edificado en terreno ajeno pertenecía al dueño de éste, previa la indemnización correspondiente, si el edificador procedió de buena fe. En caso contrario, perdía lo edificado sin tener derecho a exigir indemnización alguna al dueño del suelo.

También se concedía a este último la acción negatoria para exigir del constructor la demolición de la obra en la parte que había invadido su propiedad. “Pero semejante regulación no era satisfactoria, pues daba lugar a una desintegración artificial de la unidad del edificio, a un aniquilamiento o perjuicio del edificio total y, por tanto, a destruir valores económicos dignos de ser conservados”.

En el Código Civil Alemán los artículos 1912 a 1916, han regulado el deber del propietario cuya finca se ha invadido, de tolerar las construcciones ejecutadas en su propiedad, cuando se cumplen determinados supuestos.

En nuestro derecho no existe ninguna norma jurídica de la cual pudiera desprenderse la obligación de tolerar la construcción extralimitada. Por el

contrario, siguiendo en esto al derecho romano, los artículos 895, 900 a 906, consagran las reglas siguientes:

a).- Todo lo que se edifique en terreno o finca de propiedad ajena, pertenece al dueño del terreno o finca, con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes (artículo 895).

b).- El dueño del terreno en que se edifique, tendrá derecho de hacer suya la obra, previa la indemnización prescrita por el artículo 897, es decir, pagando los materiales (y debe entenderse también mano de obra), siempre y cuando el edificador haya procedido de buena fe. También tiene derecho de obligar a este último a que le compre el terreno, pagándole el precio del mismo (artículo 900).

c).- Si el edificador procedió de mala fe, perderá lo construido, sin derecho a indemnización, ni de retención de la cosa (artículo 901).

d).- El dueño del predio, podrá pedir la demolición de la obra y la reposición de las cosas a su estado primitivo, a costa del edificador, cuando éste hubiere procedido de mala fe (artículo 902).

En este caso, para exigir la demolición de la obra, el dueño del terreno deberá deducir la acción negatoria en los términos del artículo 10 del Código de Procedimientos Civiles vigente, que dice así: “Procederá la acción negatoria para obtener la declaración de libertad o la de reducción de gravámenes de bien inmueble y la demolición de obras o señales que importen gravámenes, la tildación o anotación en el Registro de la Propiedad, y conjuntamente, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios. Cuando la sentencia sea condenatoria, el actor puede exigir del reo que caucione el respecto de la libertad del inmueble. Sólo se dará esta acción al poseedor a título de dueño o que tenga derecho real sobre la heredad”.

e).- Si tanto el dueño del terreno como el edificador procedieren de mala fe, se entenderá compensada esta circunstancia y se arreglarán los derechos de ambos, conforme a lo resuelto para el caso de buena fe, es decir, se aplicará lo dispuesto por el artículo 900, haciendo suya la obra el propietario del predio, previa indemnización, u obligando al constructor, a pagarle el precio del terreno invadido (artículo 903) .

Se entiende que hay mala fe de parte del edificador, cuando hace la obra o permite que con material suyo la haga otro en terreno que sabe que es ajeno, no pidiendo previamente al dueño su consentimiento por escrito (artículo 904).

Habrá mala fe por parte del dueño, siempre que a su vista, ciencia y paciencia se hiciere el edificio (artículo 905).<sup>13</sup>

f).- Cuando los materiales pertenecieren a un tercero que no hubiere procedido de mala fe, el dueño del terreno será responsable subsidiariamente de su valor, siempre que concurren las dos circunstancias siguientes:

---

<sup>13</sup> Lafaille, Derecho Civil, t. V, Tratado de Los Derechos Reales, v. III, págs. 508 y 509.

1.- Que el que de mala fe empleó materiales ajenos, no tenga bienes con qué responder de su valor y

2.- Que lo edificado aproveche al dueño del predio (artículo 906).

Cuando. el propietario del terreno exija la demolición de la obra, por haberse ejecutado de mala fe, no tendrá lugar la solución prevista por el artículo 906 que acaba de indicarse (artículo 907).

En el Código Civil alemán, cuando se dan los supuestos para que el dueño del terreno tenga que tolerar la construcción extralimitada, no se concede, como es natural, la acción negatoria para exigir la demolición de la obra; pero existe por vía de compensación el derecho a exigir un pago en dinero por la invasión de la finca que sea equivalente al importe de una renta.<sup>14</sup>

Para el derecho español los traductores de la obra de Enneccerus, Kipp y Wolff, profesores Blas Pérez González y José Alguer, hacen el siguiente comentario:

“No está prevista en nuestro Código Civil la figura especial de la construcción extralimitada, que regula con tanto lujo de detalles el derecho alemán. Y sin embargo, las deficiencias del catastro dan lugar a frecuentes confusiones de límites. Existen ciertamente reglas sobre la edificación en suelo ajeno, pero no son aptas para dar una solución satisfactoria a los conflictos producidos por la extralimitación, porque todas ellas parten del supuesto de edificación hecha indivisiblemente en suelo ajeno.

Desde el punto de vista económico no puede ser laudable ni la aplicación del principio *superficies solo cedit*, que es el eje de la regulación, con la consiguiente adquisición por el propietario del suelo de la parte de la edificación que caiga sobre aquel, ni tampoco, en su caso el derecho a exigir su demolición. Una edificación suele ser verticalmente indivisible y, por tanto, toda solución a base del principio *superficies solo cedit*, cualesquiera que sean sus atenuaciones, llevará a resultados arbitrarios.

Todas estas consideraciones rompen a nuestro juicio con la posibilidad de una aplicación analógica, y si el ingenio del exegeta consigue dar soluciones satisfactorias con ese fundamento, no habrá realmente seguido el camino de la analogía sino en apariencia, porque en verdad no habrá hecho sino crear nuevas reglas aproximándose formalmente a las existentes e invocadas como análogas.

Para esta construcción sólo cabría partir de estas premisas:

- a) la construcción extralimitada es construcción en suelo ajeno;
- b) toda edificación debe considerarse indivisible y, en su consecuencia, objeto de una sola propiedad.

Con eso queda señalado, por un lado, la semejanza de la construcción extralimitada con la construcción en suelo ajeno y, por otro, en qué está su diferencia; porque la analogía no supone identidad, sino equiparación parcial y diferenciación parcial. La indicación de este último aspecto es necesariamente función de creación de la norma por el intérprete y presupone el señalamiento del ámbito propio de la laguna de la ley. En este caso concreto: que el legislador no previó la invasión meramente parcial en terreno ajeno.

Sin embargo, esta circunstancia evidente no ha sido tenida en cuenta por la ley de 12 de Diciembre de 1908, según la cual no puede entenderse limitado el derecho de opción que confiere al propietario del suelo el art. 361, porque la edificación se haya ejecutado por vía de prolongación de una pared medianera ocupando sólo una parte del suelo de propiedad ajena. Los inconvenientes de este criterio, que equipara el suelo de propiedad ajena. Los inconvenientes de este criterio, que equipara extralimitación y construcción total en suelo ajeno, se advierten a primera vista. Son los mismos que señala el texto correlativo.

---

<sup>14</sup> Enneccerus, Kipp y Wolff, ob. Cit., t.III, v. I, págs. 327 a 329

Cualquier solución que tuviera suficientemente en cuenta esas premisas y llevara a resultados justos, sería una solución legal, en la más estricta acepción de la palabra”.

Son pertinentes las observaciones que anteceden, por ser indiscutible que los casos de accesión regulados por el Código Civil, cuando se construye en terreno ajeno, suponen que la totalidad de la obra se ejecutó en tales condiciones y, por lo tanto, que el dueño del predio tiene el derecho de adquirir la construcción como una unidad indivisible. En consecuencia, el principio básico de la accesión, no prevé el caso de que el dueño del terreno pueda adquirir sólo parte de un edificio, por haberse ejecutado dentro de los límites de su finca, quedando la otra parte en plena propiedad del colindante que la levantó en su propio suelo.

El fundamento mismo de la accesión, desde el derecho romano ha sido fundamentalmente de carácter económico a fin de no destruir las construcciones, plantaciones o siembras que se hubieren ejecutado en terrenos ajenos. Justamente con el fin de proteger la agricultura y las inversiones mismas como valores ya cuajados, se estimó antieconómico llevar hasta sus límites extremos la protección del derecho de propiedad, facultando al dueño del terreno para exigir la destrucción de todo lo que se hubiere edificado sembrado o plantado de los límites de su heredad Únicamente se aceptó que en los casos de edificación, siembra o implantación de mala fe se aplicara dicha sanción extrema; pero en la hipótesis de buena fe sólo se facultó al dueño del terreno para adquirir la cosa accesoria (edificación, plantación o siembra), previo pago de una indemnización.

Las consideraciones que anteceden nos llevan a la conclusión de que, en el caso de la construcción extralimitada, sería complicar indebidamente la situación jurídica de los propietarios de los predios colindantes, si se admitiera que el edificio mismo como unidad perteneciera a ambos. Asimismo, carece generalmente de valor económico y de utilidad que el propietario de la finca invadida adquiriera una fracción del edificio. Sólo en casos excepcionales podría tener objeto e interés que hiciera suya la obra, lo que únicamente podría suceder si tuviese relativa independencia en relación con el resto de lo edificado en el terreno colindante. Atendiendo a las consideraciones que anteceden, tendrá que admitirse que en la mayoría de los casos el propietario de la finca invadida tendrá en rigor que exigir la demolición de la obra de acuerdo con lo previsto por el artículo 19 del Código de Procedimientos Civiles, para el interdicto de obra nueva. Creemos que esta facultad es indiscutible y que constituye generalmente la forma jurídica más eficaz para exigir el respeto absoluto al derecho de propiedad violado.

**10.- Disposiciones del Código Sanitario en materia de vecindad, respecto de los establecimientos inofensivos, molestos o peligrosos.-** En los artículos 176 a 182 del Código Sanitario de los Estados Unidos Mexicanos de 31 de diciembre de 1949, publicado en el Diario Oficial de la Federación de 25 de enero de 1950, se contienen importantes disposiciones para proteger a los vecinos respecto de los establecimientos molestos, insalubres o peligrosos.

Después de definir dicho Código lo que se entiende por esa clase de establecimientos, que pueden ser tanto comerciales como industriales, mantiene

como idea fundamental la de impedir que se puedan causar incomodidades o daños a la vida o a la salud tanto de los vecinos en general como de los trabajadores que presten sus servicios en dichos establecimientos.

Las incomodidades pueden provenir de sonidos, ruidos, trepidaciones, polvos, humos, malos olores, temperaturas, luces, chispas, vapores y otras causas. A efecto de evitarlas, prescribe el Código Sanitario que los mencionados establecimientos sólo podrán instalarse en lugares a condición de que se supriman las molestias aludidas, pero sin detrimento de las condiciones higiénicas. En caso contrario, la Secretaría de Salud señalará, de acuerdo con las autoridades locales, las zonas en las que podrán establecerse.

Los daños por establecimientos y actividades peligrosos pueden tener como causas bien sea la naturaleza de los trabajos desarrollados, la de los materiales empleados, elaborados, desprendidos o de desecho, o el almacenamiento de sustancias tóxicas, corrosivas, inflamables o explosivas. Al efecto, tales establecimientos deberán situarse fuera de las zonas pobladas y a distancia que determine la Secretaría de Salud, con el objeto de crear una zona libre y de protección, según la magnitud del peligro en cada caso.

Conviene hacer notar que las disposiciones del Código Sanitario tratan sólo de proteger la vida o la salud de los trabajadores o del vecindario, sin incluirse la protección a las propiedades vecinas. Sin embargo, de manera indirecta se alcanza ésta, al proteger al vecindario en general, a los habitantes de las zonas respectivas y a los trabajadores de los establecimientos peligrosos.

En las disposiciones del Código sanitario no se definen los establecimientos insalubres, ni se comprenden directamente las molestias o daños que pudieren causar los mismos, como se hace en el Reglamento especial para establecimientos industriales o comerciales molestos, insalubres o peligrosos, a que después haremos referencia. También en este aspecto creemos que al protegerse la vida o la salud en relación con establecimientos peligrosos, de una manera general se protege también respecto de establecimientos insalubres, ya que tanto el Código Sanitario, como el mencionado Reglamento toman en cuenta el material empleado, elaborado, transformado, desprendido o de desecho. De esta suerte dentro del criterio amplio de peligro por esas causas, quedan comprendidos los establecimientos insalubres a que se refiere el artículo 20 del Reglamento citado, pues se les define como aquellos que pueden dañar la salud bien sea de los trabajadores a su servicio, de los vecinos o de los habitantes en general, por el material empleado, elaborado, transformado, desprendido o de desecho.

**11.- Reglamento para establecimientos industriales o comerciales molestos, insalubres o peligrosos.-** Este Reglamento es de 25 de octubre de 1940 y fue publicado en el Diario Oficial de la Federación de 6 de noviembre del mismo año. En sus artículos 1º a 30 se ocupa de definir respectivamente los establecimientos molestos, los insalubres y los peligrosos. Mantiene las ideas directrices del Código Sanitario, dejando al Departamento de Salubridad Pública

resolver en cada caso, si un establecimiento industrial o comercial se encuentra comprendido en alguna de las tres categorías mencionadas.

Para los establecimientos molestos se toman en cuenta las mismas causas que enumera el artículo 179 del Código Sanitario, pero el objeto del reglamento es ir precisando cuándo la molestia puede existir respecto de las habitaciones vecinas por sonidos, trepidaciones, cambios sensibles de temperatura, luces constantes o intermitentes, polvos, chispas, humos, vapores o malos olores.

Son interesantes los artículos 20 a 25 del Reglamento que se ocupan de los establecimientos insalubres, pues los mismos, como ya antes se dijo, no están definidos directamente por el Código Sanitario. Además, se protege no sólo la salud de los habitantes, sino también la de los animales, prohibiéndose construir habitaciones en las zonas señaladas para el establecimiento de industrias insalubres. La protección contra esta clase de establecimientos no sólo existe para los vecinos, sino también para los habitantes en general. Tratándose de aguas residuales de desecho industrial, el Reglamento protege en su artículo 23 las tierras destinadas a la agricultura, el sistema de atarjeas y la salud del hombre o de los animales, exigiendo que dichas aguas sean tratadas antes de darles curso, mediante los procedimientos que apruebe el Departamento de Salubridad Pública.

Finalmente, para los establecimientos peligrosos, el Reglamento precisa que deberán situarse a una distancia mínima de un kilómetro de las zonas pobladas, y en los lugares que designen las autoridades competentes.

Para los establecimientos comerciales que expendan productos peligrosos, además de exigirse el permiso respectivo del Departamento de Salubridad Pública, a efecto de que puedan ser tolerados dentro de las poblaciones, se requiere que las substancias explosivas o los productos peligrosos se encuentren contenidos en recipientes cerrados e incombustibles, sin poder exceder de determinada cantidad, prohibiéndose que se establezcan habitaciones vecinas en las zonas señaladas para dichos establecimientos peligrosos.

Cabe observar que con fecha 1o. de julio de 1984, fue promulgada la Ley General de Salud, que contiene cambios notables en los renglones antes señalados, por su importancia debe consultarse.

**12.- Disposiciones procesales en materia de vecindad.-** Estas disposiciones se refieren al amojonamiento y al deslinde de las propiedades colindantes. En el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal los artículos 932 a 937 regulan el apeo o deslinde, en relación con los artículos 841 y 842 del Código Civil vigente, los cuales estatuyen que todo propietario tiene derecho de deslindar su propiedad y hacer o exigir el amojonamiento de la misma; que asimismo tiene derecho, y en su caso, obligación de cerrar o de cercar su propiedad, en todo o en parte, del modo que los estime conveniente o lo dispongan las leyes o reglamentos, sin perjuicio de las servidumbres que reporte la propiedad.

El amojonamiento a que se refiere el artículo 841 del Código Civil se distingue del deslinde, en que sólo pretende evitar la confusión de límites, según explican Enneccerus y Wolff, en tanto que el deslinde tiene lugar, conforme a lo dispuesto por el artículo 932 del Código de Procedimientos Civiles, cuando no se hayan fijado los límites que separan un predio de otro u otros, o que habiéndose fijado hay motivo fundado para creer que no son exactos, porque naturalmente se hayan confundido, ora porque se hayan destruido las señales que los marcaban, o porque éstas se hayan colocado en lugar distinto del primitivo. Es decir, como explican los citados autores, en el deslinde se trata de subsanar una confusión de límites ya ocurrida, en tanto que en el amojonamiento se busca evitar la confusión entre los mismos.<sup>15</sup>

En el caso de amojonamiento no han existido límites y por esto el artículo 841 del Código Civil faculta al propietario para exigir y hacer el amojonamiento de su predio. En lo conducente deben aplicarse las disposiciones de los artículos 933 a 937 del Código de Procedimientos Civiles.

En cuanto al apeo o deslinde, se concede este derecho al propietario, al poseedor con título bastante para transferir el dominio y al usufructuario (artículo 933 del Código Procesal citado). La diligencia se llevará a cabo con citación de los colindantes a fin de que presenten sus títulos y nombren peritos si quieren hacerlo, así como testigos para identificar algún punto. En el acta que deberá levantar el juez se demarcarán los límites del fundo deslindado, quedando en posesión el promovente del apeo de la propiedad que quede comprendida dentro de los mismos, en el caso de que ninguno de los colindantes se opusiere, pues si hay oposición, el juez oír a los testigos y peritos, e invitará a los interesados para que se pongan de acuerdo. Si no se lograre se hará constar así y se abstendrá el juez de hacer declaración alguna en cuanto a la posesión respetando en ella a quien la disfrute, con reserva de los derechos de los demás interesados, para que los hagan valer en el juicio correspondiente.

En el caso de que hubiere acuerdo se hará constar así y se otorgará la posesión en los términos del mismo, mandando el juez fijar las señales convenientes en los puntos deslindados, las que quedarán como límites legales. Cuando hubiere oposición no se fijarán señales y el predio no quedará deslindado sino hasta que se dicte sentencia ejecutoria que resuelva la cuestión.

Conforme a la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia, las diligencias de apeo y deslinde sólo prueban que se llevaron a cabo en los términos del acta respectiva, pero por ser de jurisdicción voluntaria, sólo producen efectos entre las partes que en ellas intervinieron y para el caso de que no haya oposición. En consecuencia, no pueden servir de título de propiedad para acreditar el dominio *erga omnes*.

---

<sup>15</sup> Enneccerus, Kipp y Wolff, ob . cit., t. III. V. págs. 339 a 341.

## JURISPRUDENCIA DEFINIDA HASTA 1980

**Agrario.- Ejecución de Resoluciones Presidenciales.-** De acuerdo con lo establecido por el artículo 254 del Código Agrario (307 de la Ley Federal de Reforma Agraria) una resolución presidencial puede considerarse debidamente ejecutada cuando se han cumplido todos los requisitos que dicho precepto establece. Del examen de esos requisitos se deduce que el más importante, por ser propiamente con el que se alcanza el principal objetivo de la resolución presidencial y sin cuyo cumplimiento no podría estimarse que ha habido ejecución, es el consistente en el apeo y deslinde de las tierras concedidas y en la posesión definitiva de las mismas; de tal manera que si en el acta relativa no se determina que se cumplió con dicho requisito, no podrá estimarse ejecutada la resolución, no obstante que en aquélla se especifique que se llevó al cabo la ejecución en forma virtual, o en términos hábiles, o que la posesión definitiva se le hubiese dado al poblado beneficiado con anterioridad a la diligencia de apeo y deslinde, ya que a lo que debe atenderse, según lo expuesto, es a si se cumplió o no con el mencionado requisito.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Amparo en Revisión 2070/ 64—Comunidad Agraria del Empedrado, Municipio de Mascota, Jalisco.- Unanimidad de 4 votos.- Ponente: Felipe Tena Ramírez.

Amparo en Revisión 4837/ 62.- Ma de los Ángeles Audiffred y otra.- 5 de Septiembre d 1973.- Unanimidad de 4 votos.- Ponente: Pedro Guerrero Martínez.

Amparo en Revisión 100/ 75.- Comisariado Ejidal del Poblado “El Arenal”, municipio de Durango, Estado de Durango.- 10 de Julio de 1975.- 5 votos.- Ponente Carlos del Río Rodríguez.

Amparo en Revisión 5873/ 77. Moisés Mondragón Ruiz y otros (Comisariado Ejidal Xhete, Municipio de Aculco, México).- 19 de Octubre de 1978. Unanimidad de 4 votos.- Ponente: Eduardo Langle Martínez.

Amparo de Revisión 3710 /79.- Marcos Heredia Ibarra y otros.- 25 de Octubre de 1979.- Unanimidad de 4 votos.- Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Informe 1980. Segunda sala. Núm, 15. pág 17.