



Universidad Nacional Autónoma de México

Escuela Nacional de Estudios Profesionales
(ENEP-ACATLAN)

**LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES
EN LA REGENERACION URBANA**

TESIS PROFESIONAL

Que para obtener el título de
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
BENITO BETANCOURT LINARES

MEXICO, D. F.

1982



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

I N D I C E

CAPITULO I

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA:

- 1.1.- CONCEPTO DE CONTRATO
- 1.2.- ELEMENTOS DEL CONTRATO
- 1.3.- CONTRATO DE ADHESION
- 1.4.- ANTECEDENTES DE LA COMPRAVENTA
- 1.5.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA
- 1.6.- ELEMENTOS DE LA COMPRAVENTA
- 1.7.- NATURALEZA JURIDICA
- 1.8.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DE LA COMPRAVENTA

CAPITULO II

LOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS:

- 2.1.- CONCEPTO Y FUNCIONES DEL ESTADO COMO ORGANO ADMINISTRATIVO
- 2.2.- ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESTADO
- 2.3.- MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO POR PARTE DEL ESTADO
- 2.4.- CONCEPTO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO
- 2.5.- ELEMENTOS DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO
- 2.6.- REGIMEN JURIDICO DE LOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS

.....

CAPITULO III

DIFERENCIAS Y SIMILITUDES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA ENTRE PARTICULARES Y EL CONTRATO ADMINISTRATIVO:

3.1.- DIFERENCIAS

3.2.- SIMILITUDES

CAPITULO IV

PROCEDIMIENTO ACTUAL QUE UTILIZA EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL EN LA ADQUISICION DE INMUEBLES PARA LA REALIZACION DE OBRAS DE REGENERACION URBANA:

4.1.- HISTORIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

4.2.- CONCEPTO DE UTILIDAD PUBLICA

4.3.- DESCONCENTRACION ADMINISTRATIVA

4.4.- CONDICION Y NATURALEZA JURIDICA DEL DEPTO. DEL D. F.

4.5.- FINALIDADES Y ATRIBUCIONES DEL DEPTO. DEL D. F.

4.6.- PROCEDIMIENTO

CAPITULO V

PROPOSICION CONCRETA DE LA FORMA DEL CONTRATO TIPO DE COMPRAVENTA Y DE:

5.1.- CRITERIOS GENERALES

5.2.- PROPOSICION DEL NUEVO PROCEDIMIENTO PARA OBRAS DE REGENERACION URBANA EN EL D. F.

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

"LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES
EN LA REGENERACION URBANA"

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

La Ciudad de México y en general el Distrito Federal ha crecido enormemente tanto horizontal como verticalmente desde el punto de vista demográfico, ocasionando con ello el surgimiento de nuevas colonias que requieren de numerosos servicios públicos y por lo tanto de una organización política adecuada que atienda los graves problemas que se presenten.

Como consecuencia de este crecimiento demográfico que provoca y multiplica constantemente graves problemas, el Departamento del Distrito Federal se ve obligado a buscar los métodos y procedimientos más adecuados que conforme a las leyes y reglamentos vigentes en el Distrito Federal satisfagan en forma continua, uniforme, regular y permanente necesidades de carácter colectivo. Tal es el caso de los contratos de compra-venta que actualmente realiza y agilizan la adquisición de bienes inmuebles para la ejecución de obras de regeneración urbana, con la finalidad de que podamos tener una ciudad mejor planeada y estructurada.

....

Debido a lo expuesto anteriormente, consideré conveniente elaborar el presente trabajo cuyo objetivo es dar a conocer a propietarios y demás personas afectadas, el procedimiento -- actual que utiliza el Departamento del Distrito Federal en la adquisición de predios para la realización de obras de Regeneración Urbana, así como hacer nuevas aportaciones que permitan agilizar de una manera más eficiente dicho procedimiento.

C A P I T U L O I

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

CAPITULO I

1.1.- CONCEPTO DE CONTRATO

Para un mejor conocimiento del concepto de contrato, haremos un análisis de la evolución que ha tenido dicho término.

En todo contrato hay una convención; lo afirma la aseveración de Pedio a principios del siglo II; "No puede concebirse un contrato sin que haya un convenio". (1)

Savigny (2) define a la convención, como "El acuerdo de las partes, que al manifestar su voluntad común, determinan -- sus relaciones jurídicas"

Petit (3) confirma la noción de convención diciendo que es el acuerdo de dos o más personas respecto a un objeto determinado. Si la convención tiene por objeto producir un efecto jurídico puede proponerse crear, modificar o extinguir un derecho, luego tenemos el contrato.

....

- (1).- citado por Ourliac, Paul y Malafosse, J. de Derecho Romano y Francés Histórico, T. I, p. 220
- (2).- citado por Rojina Villegas, R. Derecho Civil Mexicano T. V, Vol. I, p. 342
- (3).- E. Petit, Tratado elemental de Derecho Romano p. 317

El Código Civil Francés apoya y reconoce a la convención como creadora del contrato manifestando que contrato es una convención por la cuál una o más personas se obligan con respecto de otras a dar, a hacer o no hacer alguna cosa.

Para Pothier (4) convenio y pacto son sinónimos y define al convenio como el consentimiento de dos o más personas para crear, modificar o destruir obligaciones.

Josserand (5), dice que el contrato en el antiguo Derecho Romano "Era un concepto estrecho que se reducía principalmente al de la estipulación; se constituía el contrato cuando su contenido entraba en el cuadro de una o varias estipulaciones, es decir, si se descubrían en él dos declaraciones simétricas y servían respectivamente de réplica afirmando la una la voluntad de convertirse en acreedor y, la otra convertirse en deudor; la operación era esencialmente individual, a base de colaboración y su objetivo muy limitado".

Más adelante la idea del contrato fue menos formalista que la del Derecho Romano, teniéndose el contrato como un acto

....

(4).- Pothier R. J., Tratado de las obligaciones. p. 12

(5).- Josserand, L., Derecho Civil, T. II, Vol. I, p. 14

plurilateral tendiente a crear obligaciones, en el derecho de las personas y de la familia o en el del patrimonio, sin que se redujera a las declaraciones simétricas de la antigua especulación Romana.

Aubry y Rau (6), definen convención como "Un acuerdo de dos o más voluntades sobre un objeto de interes jurídico". Luego es posible afirmar que convenio es el género y contrato la especie, así nuestro Código Civil vigente manifiesta en su artículo 1792: Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. Y - en su artículo 1792: los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos, toman el nombre de contratos.

La actual concepción civilista amplía considerablemente el campo contractual, ya que como observamos en las diversas definiciones anteriores, el contrato reúne las voluntades que concurren en el convenio, con el fin de producir y transferir obligaciones, sin que se encuadre dentro del estrecho concepto del Derecho Romano.

....

(6).- Citados por Mazeaud., H. Y L. ob. cit. p. 65

1.2.- ELEMENTOS DEL CONTRATO

Antes de adentrarnos a la clasificación que de los elementos del contrato hace nuestro Código Civil vigente, mencionaremos la clasificación de origen escolástico, que indirectamente tiene cabida en nuestro Derecho Civil (1839); elementos esenciales, que son los requisitos y cláusulas sin las -- cuales un determinado contrato no puede existir (P.ej.: el - precio cierto y la cosa determinada en la compraventa) elementos naturales, son los que normalmente acompañan al contrato de que se trata por ser propios de su naturaleza pero que por un pacto expreso en contrario pueden suprimirse (P. ej.: vicios ocultos en la compraventa); y elementos accidentales, se agregan a los anteriores por voluntad expresa de las partes -- como el término, la condición y demás datos circunstanciales.

Dado que nuestro Código se basa en el Código Civil Francés, es conveniente hacer referencia a dicho ordenamiento que enumera como elementos del contrato los siguientes: el consentimiento, el objeto, la capacidad y la causa lícita. Se mezcla en esta enumeración un elemento de validez, como es la capacidad, con dos elementos esenciales como son el consentimiento y el objeto. Rojina Villegas, (7), dice al respecto que "Nues
...
(7).- Rojina Villegas, R. ob. cit. T. V, Vol. I, p. 421

tro Código Civil vigente siguiendo a la jurisprudencia francesa, a las ideas de Bonnacase y Duguit abandona por impropio - y por ser fuente de confusiones el término causa y prefiere - usar como elemento del contrato la palabra fin o motivo determinante de la voluntad.

Nuestro Código Civil vigente, hace la clasificación de los elementos esenciales o de existencia de los elementos de validez.

Elementos esenciales o de existencia. Son los que requieren del mismo elemento para que nazca el contrato. Ellos son el consentimiento y objeto.

Elementos de validez.- son aquellos requisitos comunes que la ley señala que debe reunir todo contrato, la falta de uno de ellos provoca su nulidad sin impedir su nacimiento. -- Ellos son, la capacidad, la forma, la ausencia de vicios del consentimiento y la licitud en el objeto, motivo, fin o condición del contrato. Así en este sentido el artículo 1794, dice "Para la existencia del contrato se requiere:

...

I.- Consentimiento

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato"

Y el artículo 1795, dice: "El contrato puede ser invalidado: -

I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas.

II.- Por vicios del consentimiento

III.- Por que su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito.

IV.- Por que el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

Rojina Villegas (8), afirma que dentro del punto de vista estrictamente jurídico no deben confundirse los elementos esenciales con los elementos de validez en el acto jurídico o en el contrato. Analizaremos cada uno de los elementos de acuerdo con la clasificación de nuestro Código, primeramente veremos los de existencia y posteriormente los de validez.

EL CONSENTIMIENTO.- Es el acuerdo de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derecho u obligacio

(8).- Ibidem, p. 341.

nes. Jossierand (9), dice que se confunde su definición con el contrato mismo cuya trama o substractum constituye; sin embargo no es constitutiva de contrato si no es cuanto reúne ciertas condiciones y se exterioriza de cierta manera. Todo consentimiento supone dos manifestaciones de voluntad, sean expresos o tásitos. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. Es tásito cuando resulta de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente, siempre sobre un mismo objeto encaminadas a un mismo fin y estar de acuerdo sobre un punto de interés jurídico.

Podemos afirmar que nuestro derecho se orienta hacia el sistema de la voluntad interna declarada, ya que la escueta voluntad interna no exteriorizada carece de relevancia jurídica.

Se distinguen dos clases de declaraciones de voluntad en un negocio jurídico: Las recepticias que deben estar dirigidas a una determinada persona y las no recepticias o sea las que -

....

(9).- Jossierand, L. ob. cit. p. 39

no requieren de un destinatario concreto o determinado.

En la formación del consentimiento, nos encontramos siempre con una oferta o policitud, nombre que se le da a la proposición de celebrar un contrato, y con un asentamiento o conformidad a dicha oferta, que se denomina aceptación. A la persona que formula la oferta se le llama oferente, proponente o policitante, y a la que otorga la aceptación, aceptante.

Para que exista el consentimiento, es necesario que, a la oferta recaiga una aceptación lisa y llana, es decir que la aceptación no implique ninguna modificación a la oferta, esto lo dice el artículo 1810 del Código Civil vigente.

Rojina Villegas (10), afirma que en la formación del contrato se comprende la discusión de la oferta y de la aceptación, ya que no siempre la oferta es aceptada lisa y llanamente, sino que la aceptación puede darse en forma condicional o introduciendo modificaciones. Cuando la oferta no es aceptada en los términos en que se hizo, el oferente no está obligado a mantenerla. En los contratos entre ausentes, la respuesta condicional o que extraña alguna modificación, libera también al

...

(10).- Rojina Villegas, R. ob. cit. T. V, Vol. I, pp. 344, 349

oferente de sostenerla. El Código Civil sigue el sistema de -
la recepción. Según el mismo, el contrato se forma hasta el -
momento en que el oferente recibe en su domicilio la acepta--
ción contenida en la carta o telegrama, esta teoría nos dice--
que para que haya consentimiento debe de conocerse el acuer--
do de voluntades .

El Código Civil vigente prescribe el sistema de recep--
ción en su artículo 1807 que dice: "El contrato se forma en -
el momento en que el proponente recibe la aceptación, estando
ligado por su oferta según los artículos precedentes".

EL OBJETO.- Rojina Villegas (11), dice que los Códigos-
han confundido el objeto de la obligación con el objeto del -
contrato y dice que objeto en el contrato no es la cosa o el-
hecho ~~dado~~, ellos son los objetos directos de la obligación,-
y ya que el contrato la crea, son objetos indirectos del mis-
mo.

OBJETO.- Es el nacimiento de una o varias obligaciones.

El objeto directo del contrato es la creación o transmi-
sión de derechos y obligaciones reales o personales es decir

....

(11).- *Ibidem*.

el hecho que el obligado debe hacer o no hacer y el objeto indirecto es la cosa, el hecho o la abstención es decir lo que el obligado debe hacer o no hacer, la prestación positiva o negativa; de ahí que el artículo 1824, de nuestro Código Civil - vigente declare: "Son objeto de los contratos": I.- la cosa - que el obligado debe dar; II.- El hecho que nuestra legislación vigente también se refiere a la cosa objeto del contrato - que el obligado debe dar al hecho que el obligado debe hacer - es decir al objeto de la obligación misma.

La cosa objeto del contrato debe existir en la naturaleza, sin embargo, el Código Civil permite que las cosas futuras puedan ser objeto de un contrato, ya que hay posibilidades de que lleguen a existir, no así los bienes que formarán una herencia, aunque el posible testador preste su consentimiento.

ELEMENTOS DE VALIDEZ DE LOS CONTRATOS:

CAPACIDAD.- Es la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones y para ejercitarlos. Es atributo de la persona. - Aquí se distingue la capacidad de goce que es la aptitud de --

.....

ser titular de derechos y obligaciones, la tiene todo individuo por el solo hecho de ser persona; pues el artículo 22 estatuye: "La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código. Y la capacidad de ejercicio que es la aptitud de hacer valer o ejercer esos derechos y obligaciones, sólo la tienen los que han llegado a la mayoría de edad y estén en pleno uso de sus facultades mentales.

Bonecase (12), acepta igualmente y reconoce las dos nociones de capacidad antes mencionadas; de goce y de ejercicio.

Mazeaud (13), distingue las mismas capacidades, únicamente que las designa como de obrar y de goce.

La capacidad es la regla general y la incapacidad es la excepción.

El Código Civil en su artículo 1798 dice: "Que son hábiles para contratar las personas no exceptuadas por la ley".

...

(12).- Rojina Villegas, R. ob. cit. T. V, Vol. I p. 484

(13).- Mazeaud, H. y L. ob. cit. p. 263

Dentro de la incapacidad de ejercicio, cabe distinguir-
las que resultan de la naturaleza y las resultantes de la --
ley. Nuestro Código hace mención a estas incapacidades en su
artículo que dice: "Tienen incapacidad natural y legal":

1o.- Los menores de edad.

2o.- Los mayores de edad privados de inteligencia por -
locura, idiotismo o imbecilidad, aún cuando tengan intérv-
los lúcidos.

3o.- Los sordomudos que no sabe leer ni escribir.

4o.- Los ébrios consuetudinarios y los que habitualmen-
te hacen uso de drogas enervantes.

Se distinguen diversos grados de capacidad de ejercicio:
total o parcial. La primera se refiere a los mayores de edad -
en pleno uso de sus facultades mentales; la segunda se refiere
a los menores emancipados, que pueden hacer valer sus derechos.

LA FORMA.- Es en términos generales la figura externa de-
las cosas, deriva de la voz latina forma que es transcripción -
de la griega morphee, definido como el modo ya establecido para
explicar o hacer alguna cosa con palabras o procedimientos pre-

cisos y determinados.

Al analizar cada uno de los contratos en particular se advierte que la gran mayoría de los contratos expresamente reglamentarios por nuestro Código Civil son contratos formales.- Este renacimiento del formalismo en los contratos tienen una significación diferente a la que tuvo el formalismo en el primitivo Derecho Romano, donde se reconocía o se atribuía un valor autónomo a la forma, independientemente de la voluntad o del contenido de la misma, por una creencia en la fuerza propia de las palabras mismas, que si no eran pronunciadas o escritas exactamente como lo ordenaba el "Jus Civile", no se producían los efectos del contrato. Actualmente la forma en los contratos tiene un sentido distinto del que tuvo en el primitivo Derecho Romano. La forma se exige en la actualidad por otros motivos como son: El interés público en evitar los litigios, dotar de precisión a las obligaciones asumidas, etc., ventajas todas éstas que explican la formalidad exigida en la mayor parte de los contratos reglamentados.

Podemos concluir, que la forma es el modo establecido que debe observarse para determinado acto, debe revestir ese modo de ser exterior.

...

La forma exigida por la ley para la celebración de un - determinado contrato, debe observarse tanto en la oferta o p_o licitación como en la aceptación de la misma.

Dentro del campo de los contratos, hay referencia primor_o dialmente al acuerdo de voluntades que constituyen el consenti_o miento, el cual podrá manifestarse por escrito o verbalmente, - o por cualesquiera otros hechos que lo supongan es decir podrá ser expreso o tácito. Así pues, la forma de los contratos, es- lo que debe revestir determinado acto para que tenga validez.- Podemos decir que la forma es el medio, al que tenemos que re- currir, para la exteriorización del consentimiento, a fin de - que el acto sea válido.

La clasificación que se ha hecho tradicionalmente respec_o to de la forma en los contratos, es de consensuales paraaque--- llos actos que no requieren que el consentimiento se manifieste por escrito; de formales para aquellos en los que el consenti-- miento debe manifestarse por escrito; y de solemnes, cuando la- forma es elevada a la categoría del mismo.

Según la opinión de los civilistas, en nuestro Derecho --

...

el único acto solemne es el matrimonio, pues la solemnidad - consiste en que debe celebrarse ante determinado funcionario- oficial del Registro Civil, para que exista.

Nuestro Derecho Civil vigente como hemos observado anteriormente señala a la forma como elemento de validez, por lo - tanto si un contrato se lleva a cabo sin observar la forma decretada o prescrita por la ley estará afectado de nulidad rela tiva.

La confirmación de un acto, que no se otorgo con las for malidades prescritas por la ley, se logra realizando dicho ac- to con las formalidades omitidas.

Resumiendo, podemos decir que en nuestro derecho positi- vo vigente, la forma está considerada como elemento o requisi- to de validez de los actos jurídicos, por consiguiente de los- contratos.

AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.- Para un mejor en- tendimiento de este elemento de validez veremos que aunque -- exista el consentimiento en un contrato, puede ser deficiente-

....

por falta del conocimiento o por falta de libertad, esto es, -
por un vicio que afecte a la inteligencia como son el error o -
el dolo o por un vicio que afecte a la voluntad como es la vio -
lencia.

La presencia de cualquiera de estos vicios puede invali--
dar el contrato (1795-II), y lo afecta la nulidad relativa --
(2228).

Como primer vicio del consentimiento trataremos al error.

ERROR.- Podemos definir el error como un falso concepto -
de la realidad o como el conocimiento equivocado de una cosa, -
de un hecho o de una norma jurídica.

Mazeaud (14) lo define como la opinión subjetiva contra--
ria a la realidad.

Saleille lo define como la discrepancia entre la voluntad
interna y la voluntad declarada.

Mazeaud distingue tres clases de error: error obstáculo -
o impidente que es la que recaé sobre la naturaleza del con---
....
(14).- Mazeaud, H. y L. ob. cit. pp. 184.

trato o sobre la identidad de la cosa; el error in negotio -- y el error in corpore que hacen inexistente el consentimiento y, por tanto, el contrato.

Josserand (15), también reconoce como Mazeaud tres tipos de error únicamente que los denomina; error obstáculo, error nulidad, que hace anulable el contrato y el error indiferente que no afecta a la validez del contrato.

Nuestro Código Civil vigente caracteriza al error como vicio del consentimiento que invalida el contrato ya que dice en su artículo 1813: "El error del derecho o de hecho invalida el contrato cuando recaé sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los contratantes..." esto es que se origina la nulidad del contrato, cuando ese vicio o sea el error de derecho o de hecho recaé sobre el motivo determinante de la voluntad. Si el error recaé sobre otro motivo que no es el determinante de la voluntad no existe vicio, ya que no afecta el motivo principal.

DOLO.- Se concibe el dolo como una maniobra, astucia, trampa o disimulación de que una de las partes usa o utiliza -

....

(15).- Josserand, L. ob. cit. p. 48

trato o sobre la identidad de la cosa; el error in negotio -- y el error in corpore que hacen inexistente el consentimiento y, por tanto, el contrato.

Josserand (15), también reconoce como Mazeaud tres tipos de error únicamente que los denomina; error obstáculo, error nulidad, que hace anulable el contrato y el error indiferente que no afecta a la validez del contrato.

Nuestro Código Civil vigente caracteriza al error como vicio del consentimiento que invalida el contrato ya que dice en su artículo 1813: "El error del derecho o de hecho invalida el contrato cuando recaé sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los contratantes..." esto es que se origina la nulidad del contrato, cuando ese vicio o sea el error de derecho o de hecho recaé sobre el motivo determinante de la voluntad. Si el error recaé sobre otro motivo que no es el determinante de la voluntad no existe vicio, ya que no afecta el motivo principal.

DOLO.- Se concibe el dolo como una maniobra, astucia, trampa o disimulación de que una de las partes usa o utiliza -

....

(15).- Josserand, L. ob. cit. p. 48

para inducir a la otra a la celebración de un acto jurídico - con el fin de procurar una ventaja injusta o de perjudicar simplemente a su contraparte sin obtener ventaja alguna.

Mazeaud (16), define el dolo diciendo que es un error perfecto, un engaño, la víctima del dolo no sólo se engaña sino - que ha sido engañada.

Nuestro Código Civil define al dolo en su artículo 1815 - que dice: "Se entiende por dolo en los contratos cualquiera su gestión o artificio que se empleó para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido". Y acepta en sí la distinción que se hace de dolo principal y dolo accidental. El primero anula el contrato, así lo dispone el artículo 1816 diciendo que el dolo o mala fe de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero, sabiendolo - aquella, anula el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico.

...

(16).- Mazeaud, H. y L. ob. cit. p. 208 y sigs.

Esto es que el dolo tiene la característica de ser activa la actuación de la parte que induce o trata de inducir, la omisión de sacar del error en que ha incurrido la contraparte.

VIOLENCIA.- Es una coacción grave, irresistible e injusta ejercida sobre una persona razonable, con el objeto de determinarla contra su voluntad, a aceptar o cumplir una prestación.

De acuerdo con la distinción Romana hay violencia física o "vis ablativa" o "vis absoluta" , cuando se emplea la fuerza física o algún agente material que prive de libertad al contratante. (Mazeaud) y violencia moral, o más propiamente intimidación o miedo, según el Código Civil de 1884 se llama intimidación (Art. 1299).

Nuestro Código Civil vigente en su artículo 1819 también reconoce los dos tipos de violencia antes mencionados diciendo que "Hay violencia cuando se emplea la fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado". La nulidad producida por violencia sólo puede ser invoca

....

da por el que sufrió ese vicio del consentimiento como lo estatuye el artículo 2230.

El temor reverencial, esto es, el sólo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento (Art. 1820 C.C.).

Licitud en el objeto, motivo o fin lícito.- Nuestro Código Civil vigente adopta el término fin o motivo determinante de la voluntad como elemento del contrato en lugar de término- causa. Además del objeto, el fin o motivo determinante de la voluntad, deben ser también lícitos; si el objeto es lícito, pero el motivo o fin determinante es ilícito, el contrato debe ser nulo, y se aplica esta idea también al caso de error sobre el fin o motivo determinante; así nuestro Código Civil vigente nos dice en su artículo 1795 fracción III: "El contrato puede ser invalidado por su objeto, o su motivo o fin sea ilícito.

El artículo 1831, del C.C. dice: "El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres". Si esto sucediera tendrá nulidad relativa ya que la ili

....

cidad en el objeto, en el fin o en la condición del acto, produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga - la ley (Art. 2225 del C.C.).

Para saber si un acto ilícito está afectado de nulidad - absoluta o relativa, habrá que analizar si reúne las características que la ley señala para una u otra ineficacia, es decir - si la nulidad que afecta al acto puede ser invocada por todo - interesado, es imprescriptible y es inconfirmable, estamos en - presencia de un acto que se encuentra afectado de nulidad absoluta; si, por el contrario, la nulidad sólo puede invocarla el perjudicado, es confirmable y prescriptible, o no reúne todas - las características que la ley fija para la nulidad absoluta - es lógico pensar que estamos ante un acto afectado de nulidad - relativa.

1.3.- CONTRATO DE ADHESION O POR ADHESION

Es aquel cuyas cláusulas, redactadas unilateralmente por una de las partes; no dejan a la otra más posibilidad que la - de suscribirlas íntegramente, sin modificación alguna.

....

Esta figura jurídica denominada contrato de adhesión -- coincide con el nacimiento y desarrollo de las grandes organizaciones industriales y comerciales destinadas a proporcionar al público determinados servicios como son el gas, electricidad, etc. Es atendida de dos maneras ya que algunos civilis--tas consideran que constituye un tipo contractual perfectamente definido y con caracteres propios, mientras que otros sos--tienen que no es sino una forma particularizada de la forma--ción de los contratos, es decir que no es una figura autónoma de contrato.

El desequilibrio que existe, entre las voluntades de - las partes en el llamado contrato de adhesión, ha provocado - un debate interminable en torno a su verdadera naturaleza, es decir sobre si se trata o no de un contrato.

Colín y Capitant nos dicen que el legislador debe prohibir el empleo de cláusulas que juzgue peligrosas y, a la vez, precibir ciertas disposiciones que esté prohibido derogar.-- Que es la ley a la que incumbe el cuidado de reglamentar los--contratos de adhesión, a fin de impedir que la parte más --- fuerte imponga a la otra condiciones leoninas.

.....

Josserand, nos dice que el contrato de adhesión, es opuesto al contrato paritario o de igual a igual, ya que en él no hay tratos preliminares o discusiones previas de las partes, si no que una de ellas elabora unilateralmente las condiciones del contrato y a la otra sólo se le deja la posibilidad de aceptarla, si quiere celebrar el contrato, o de no celebrar éste. Para Josserand el contrato de adhesión es un verdadero contrato.

Duguit, niega el carácter de contratos a los conocidos como contratos de adhesión.

Osorio Morales señala que, "Esta forma de negocio, susceptible de múltiples modalidades y variantes, no se limita a la esfera de los servicios públicos, sino que penetra cada vez más en el ámbito del Derecho Civil".

Borja Soriano, recuerda que de los contratos por adhesión el de seguros y el de transportes fueron reglamentados por el Código Civil de 1884 y el Código de Comercio vigente, de 1889, con la consideración de verdaderos contratos y que el Código Civil vigente para el Distrito Federal, al tratar de la declaración unilateral de la voluntad no comprende entre ellos el con-

....

trato por adhesión deduciendo que éste debe reconocerse como un verdadero contrato y no como un acto unilateral y que el Código de Comercio en materia de seguros no ha cambiado la calificación de los mismos.

El artículo 4o. de la Ley Federal de Protección al Consumidor dice que, los contratos de adhesión son aquellos cuyas - cláusulas hayan sido aprobadas por alguna autoridad o redactadas unilateralmente por el proveedor, sin que la contraparte, - para aceptarlo, pueda discutir su contenido.

Dentro de los contratos de adhesión están todos aquellos contratos en los cuales el consentimiento de una de las partes constituye una simple aceptación de las condiciones impuestas por la otra. Cuando dichos contratos sean oscuros prevalecerá la interpretación más favorable a la parte que no redactó el contrato y que sólo aceptó las condiciones impuestas por la - otra.

El contrato de adhesión tiene no solamente una trascen-- dencia jurídica, sino también social y económica, en virtud de que dentro de éste, quedan de hecho fuera únicamente los indi-- gentes.

....

En la actualidad el Estado vigila frecuentemente que las cláusulas de los contratos no extorsionen a los usuarios de -- servicios indispensables, como son, el servicio de transporte, - de energía eléctrica, de teléfono, etc. ya que prácticamente - no existe la posibilidad de abstenerse de celebrar dicho con-- trato.

Finalmente hablaremos de las características de este contrato que son: La ausencia de toda discusión preliminar, de - todo trato previo, de toda posibilidad de discusión, ya que - en esta forma discutiblemente contractual, una de las partes - -La más débil- o acepta el contenido de las cláusulas que con-- tenga o tiene que renunciar a contratar, y la desigualdad eco-- nómica y jurídica en que en cualquier caso se encuentra el -- adherente.

1.4 ANTECEDENTES DE LA COMPRAVENTA

La compraventa resultó de la evolución del trueque o permuta, cuando apareció la moneda como común denominador de los valores de cambio.

....

En el Derecho Romano, la compraventa no era translativa de dominio, era definido como un contrato por el cual el vendedor se obligaba a entregar la cosa y a garantizar la posesión pacífica, y el comprador, a pagar un precio; es decir que la venta romana, tenía únicamente efectos obligatorios, sin derivar de ella ningún derecho real a favor del comprador, sólo obligaciones recíprocas entre las partes ya que el vendedor no se obligaba a transferir la propiedad, sino sólo a procurar la posesión pacífica de la cosa y el comprador no adquiría el dominium sobre la cosa, sino únicamente derechos de crédito que podrían hacerse valer exclusivamente frente al vendedor. También la compraventa podía recaer sobre cosas ajenas ya que si el vendedor garantizaba la posesión pacífica y útil de la cosa el contrato era válido, y el comprador no podía reclamar entre tanto no se le privara de la cosa, aún teniendo conocimiento de que era ajeno, no porque en el derecho romano se autorizara el fraude o disposiciones fraudulentas, sino porque el vendedor no transmitía el dominio, sólo la posesión pacífica y haciéndose responsable por el incumplimiento de su obligación específica, consistente en mantener al comprador en el uso y goce de la cosa, en caso de que el ver-

dadero dueño reivindicara ésta, respondía así del saneamiento que consistía en el doble precio del objeto si la transmisión se había llevado a cabo por una mancipatio; reclamando - el comprador dicho saneamiento mediante la actio auctoritatis sino se observaba el rito de la mancipatio el comprador hacia la reclamación mediante la actio empti, de una indemnización-equivalente al valor del objeto en el momento de la evicción- Todo esto se llevaba a efecto siempre y cuando el comprador - denunciara el pleito al vendedor.

Como hemos visto el contrato de compraventa únicamente tenía efectos obligatorios pero no traslativos, por lo tanto se tenía que recurrir a ciertas figuras jurídicas como la mancipatio, in jure cessio o traditio, para que en unión del contrato se operase la translación de la propiedad.

Cuando se trataba de "res nec mancipi" en el derecho Justiniano, la "tradio" hacia adquirir al comprador el dominio sobre la cosa, siempre que el vendedor fuera el propietario de ella.

La usucapión era otro medio de consolidar el dominio, -

...

ya que partiendo de la compraventa, se otorgaba al adquiriente o comprador que poseyera la cosa por uno o dos años la propiedad de la misma, con base en el título "pro emptore", el efecto del contrato era que se concedía una posesión apta para adquirir el dominio por prescripción o bien conceder la posesión pretoriana para que a través del tiempo se convirtiera en dominium.

La compraventa romana, en vez de ser contrato traslativo de dominio dió lugar a una obligación de entregar en virtud de que el simple acuerdo de voluntades no era capaz de realizar ninguna transmisión de propiedad.

El Derecho Francés a través de formas consuetudinarias, seguía conservando la traditio simbólica y ficta; pero seguía formalmente mencionándose en los contratos la entrega de la cosa como un elemento necesario para la transmisión de la propiedad; esto es que el consentimiento respecto del objeto y del precio trasladan, de una vez, el dominio.

En los Derechos Modernos Alemán y Austriaco se mantiene la idea de que la compraventa en vez de ser contrato traslati

...

vo de dominio de lugar a una obligación de entregar.

En el Derecho Español hace notar Manresa, que el Código Civil no admite la transmisión de la propiedad por el mero consentimiento de las partes, sino que requiere la tradición o entrega. Dice dicho autor que no transmite el dominio sino únicamente la posesión de la cosa, ya que el vendedor se obliga, como dice el artículo 1445 del Código Civil Español, a entregar la cosa, y se entiende entregada, según el artículo 1462, cuando se pone en poder y posesión del comprador.

El artículo 1495 del Código Holandés dispone: Que el comprador no adquirirá la propiedad del objeto vendido sino después de que éste le haya sido entregado.

El Código Civil Argentino en su artículo 1323 dice: "Habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa y ésta se obliga a recibirla y a pagar por ella un precio cierto y en dinero". Aquí no existe el efecto traslativo de dominio como consecuencia directa del contrato sin entregar la cosa, pero el artí-

...

culo 577 del propio Código nos lleva a la conclusión contraria al decir: "Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no ad quiere sobre ella ningún derecho real".

Los Códigos Mexicanos de 1870 y 1884 en su artículo 2811- dice: "La compraventa es un contrato por el cual uno de los con tratantes se obliga a transferir un derecho o a entregar una - cosa, y el otro a pagar un precio cierto y en dinero".

Es decir, que en cuanto la cosa hay obligación de entre-- garla y lo referente al derecho, el deber de transferirlo. De - esto se podría concluir expresamente que para las cosas la com- praventa no fué translativa de dominio.

En el artículo 2918, manifestaba que, "La venta era per-- fecta y obligatoria para las partes por el solo convenio de --- ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho". Relacionado con este artí- culo, el 2822 del mismo Código de 1884 dijo: "Desde el momento que la venta es perfecta conforme a los artículos 1276, 1436 y- 2818, pertenece la cosa al comprador, y el precio al vendedor, - teniendo cada uno de ellos derechos de exigir del otro el cum-- plimiento del contrato.

....

El artículo 1276 se refería a que "Los contratos legalmente celebrados obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza son conformes a la buena fe, al uso o a la ley".

El artículo 1436 decía que, en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la translación de la propiedad se opera por efecto directo e inmediato del contrato. Redondeando con esto que la venta fué translativa de dominio desde el Código de 1870.

En algunos otros artículos se manifestaba que la venta de cosa ajena era nula y que el vendedor se responsabilizaba de los daños y perjuicios si procedía con el dolo o mala fe. Que ninguno podía vender sino lo que fuera de su propiedad. El vendedor se obligaba a entregar al comprador la cosa vendida, a garantizar las calidades de la cosa, a prestar la evicción.

Nuestro Código Civil vigente en su artículo 2248 dice: -
"Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro

....

a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en di-
nero".

De acuerdo a la jurisprudencia definida hasta 1965 nos-
dice que la compraventa se perfecciona por el mero consenti-
miento de las partes respecto del precio y de la cosa, y des-
de ese momento obliga a los contratantes, aunque la cosa no -
haya sido entregada, ni el precio satisfecho.

Aquí por mero efecto del contrato se produce la trasla-
ción de la propiedad, sin dependencia de tradición ya sea na-
tural, ya simbólica, salvo convenio en contrario.

1.5.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA

Nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal en
su artículo 2248 declara: "Habrá compraventa cuando uno de los
contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o
de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos-
un precio cierto y en dinero".

.....

(18).- Rojina Villegas, Vol. IV, pp. 44-57.

El contrato de compraventa es considerado como el más importante entre los de su clase por tratarse del contrato tipo de los translativos de dominio, teniendo como objetivo -- principal transmitir el dominio de las cosas o derechos, ya -- que por efecto del contrato, cuando se trata de cosas ciertas y determinadas, ya porque se efectuó posteriormente, como sucede con las cosas determinadas sólo en especie.

Existe divergencia en la terminología de este contrato ya que algunos Códigos Civiles emplean la palabra compraventa para designarlo y otros la de venta.

El Código Civil de Napoleón define a la venta como -- "Una convención en virtud de la cual una de las partes se obliga a entregar una cosa y la otra a pagarla". (Art. 1582)

El Código Civil Español en su artículo 1455 dice: "Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto en dinero o signo que lo represente", etc.

.....

Nosotros tomaremos lo que dice Rafael de Pina Vara, - (19), que el término más adecuado es el de compraventa, por - que para que pueda haber venta es preciso que haya quien com- pre. Es decir que este acto jurídico es tomado desde dos pun- tos de vista: desde el punto de vista de lo que el vendedor- hace, es venta, desde el punto de vista del comprador, es -- compra, por lo tanto la denominación exacta de él es compra-- venta.

Se ha pretendido censurar la definición legal de nues- tro Código Civil en virtud de que se alega que ilógicamente - se inspiró en el Código Civil Argentino. Esto carece de funda- mento en virtud de en éste se exige la entrega de la cosa pa- ra la transmisión de la propiedad en la compraventa y en nues- tro derecho como vimos anteriormente la traslación se verifi- ca entre los contratantes, por mero efecto, sin dependencia - de tradición ya sea natural, ya sea simbólica.

Esta definición legal de nuestro Código Civil se -- aceptó al publicarse el proyecto del Código Civil (Borja So-- riano en el foro, 2 IX abril a junio de 1928, pág. 200).

....

(19).- Rafael de Pina Vara, Derecho Civil Mexicano, T. IV, p.21

Fundamentandonos en el criterio legal, podemos formular la definición de la compraventa manifestando que, es el contrato en virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor se obliga a transferir el dominio de una cosa o de un derecho, a otro llamado comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.

1.6.- ELEMENTOS DE LA COMPRAVENTA

En virtud de que con anterioridad quedaron ya expuestos y examinados los elementos del contrato general, únicamente hablaremos de los elementos específicos del contrato de compraventa clasificados en Personales, Reales y Formales.

PERSONALES.- Son las partes que intervienen en la celebración del contrato o sea el vendedor y el comprador; los cuales requieren para la celebración de dicho contrato sólo capacidad general para contratar así como la capacidad para disponer del bien objeto del contrato.

En virtud de que en la celebración del contrato de compraventa supone en relación con las partes la capacidad

....

general para obligarse, por lo que los incapaces para contratar en general, lo son también para comprar o vender.

El menor emancipado no tiene una capacidad legal y natural completa o perfecta razón por la cual carece de capacidad para disponer libremente de sus bienes inmuebles, dado que para ello necesita de la "Formalidad habilitante", consistente en la autorización judicial.

El Código Civil para el Distrito Federal de 1884 otorgaba la capacidad para vender a todas aquellas personas a quienes no estuviera prohibido disponer de sus bienes y la de comprar a todas las personas que pudieran contratar.

El Código Civil vigente establece más las incapacidades y prohibiciones en relación con la compraventa, que dictar reglas específicas relativas a la capacidad para comprar y vender. Por lo tanto podremos decir que la capacidad para vender y comprar corresponde a quienes la tienen para contratar, siempre y cuando no esten afectados por alguna norma que determine una prohibición o una incapacidad.

....

Dentro de las facultades de vender y comprar que se --
observan en el Código Civil vigente se indican limitaciones --
precisas (Art. 2274 a 2283). Así mismo dispone el propio Códigi-
go en su artículo 2282 que las compras hechas en contravención
a los artículos antes mencionados serán nulas, así se hayan -
hecho directamente o por interposita persona.

REALES.- Los elementos reales son la cosa y el precio.

COSA.- Se estima generalmente como objeto o materia de
la compraventa todo lo que es susceptible de apropiación.

En Derecho Romano se estableció que la cosa parecía -
para el vendedor mientras no se hiciera transferencia de la -
misma, y para el comprador después de ese momento, sin embar-
go, las partes podrían pactar lo contrario.

Barassi manifiesta que la cosa es cualquier bien en -
el comercio, determinado por la especie o por el género.

Las cosas vendibles son aquellas que existen y que es-
tán en el comercio.

....

Pueden ser compradas y vendidas tanto cosas corpora--
les como incorporales como son los derechos de crédito.

Si la cosa pereció antes del contrato, éste será nulo por la falta de objeto y el comprador podrá exigir la devolución del precio que hubiere pagado.

El Código Civil de 1884 en su artículo 2236 permitía al vendedor que se le hubiere perdido la cosa parcialmente a desistirse del contrato o mantener éste con la parte de la cosa subsistente con la reducción del precio en forma proporcional.

El Código de Napoleón en su artículo 1958 dice: "Todo lo que se encuentre en el comercio puede ser vendido cuando - leyes particulares no han prohibido su enajenación.

Resumiendo, diremos, que la cosa sí debía ser considerada como elemento real, si reúne los siguientes requisitos:-
a) Que exista, b) Que sea susceptible de ser vendida, es decir que esté en el comercio, que exista disposición legal - que prohíba su enajenación, c) Que la cosa sea determinada o-

...

determinable en cuanto a su especie, cuota o cantidad y d) Que la cosa no sea ajena.

PRECIO.- Es la suma de dinero que el comprador se obliga a entregar a cambio del objeto de la venta.

El precio debe satisfacer dos requisitos: a) Ser cierto, b) Ser en dinero.

PRECIO CIERTO.- Es el precio verdadero es decir, el precio real y serio en oposición al precio ficticio. Es entendido también como precio determinado o determinable y como precio justo, aunque nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal no haga referencia a éste, es indudable que la justicia en esta contraprestación debe ser tenida en cuenta. Para que el precio sea justo debe ser proporcional al valor de la cosa vendida.

Cuando existe desproporción entre el precio y cosa significa que hay que disponer, con carácter general, que "Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, la notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo, que sea evidente desproporcionado a lo que él por su parte se --

....

obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la rescisión - del contrato, y, de ser ésta imposible, la reducción equitativa de su obligación.

PRECIO EN DINERO.- Es la cantidad en numerario que el comprador entrega o se obliga a entregar a cambio de lo que compra. No siendo necesario que la totalidad del mismo sea en dinero, ya que se puede pagar parte del valor en numerario y parte en otra cosa, basta que la cantidad del primero sea -- igual o mayor al valor de la cosa dada en cambio para que la operación se considere como compraventa (Art. 2250 del Código Civil vigente). Es decir que la ley no exige de una manera absoluta que la totalidad del precio sea en dinero; permite la operación mixta donde se paga la cosa con numerario sea igual o superior al valor de la otra cosa que entregue al comprador, si la parte en numerario fuere inferior estaremos frente a una permuta.

El precio debe ser fijado conforme a la ley: Por común acuerdo de las partes, por voluntad de un tercero, de acuerdo al valor corriente de las mercancías en el mercado o de una manera imperativa, en los casos de expropiación, fijando la pro

.....

pia ley el monto del precio.

FORMALES.- Las formalidades que deben de contemplar - los contratos de compraventa las rigen los artículos 2316 a- 2322 del Código Civil vigente, así como los artículos 54 y 14 transitorios de la ley del Notariado para el Distrito Federal y Territorios del 31 de diciembre de 1945, publicado en el -- Diario Oficial de la Federación el 23 de febrero de 1946, en- trando en vigor 30 días después de ésta fecha. Esta ley modi- fico los artículos 2316 y 2317 que son los referentes a la -- compraventa.

El artículo 2316 del Código Civil dice: "El contrato- de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna- especial, sino cuando recaé sobre un inmueble" Es decir el -- contrato de compraventa es consensual para bienes muebles -- ya que no requiere formalidades especiales para su validez, -- y formal cuando se trate de bienes inmuebles, pues para su va- lidez debe constar por escrito, ya sea en documento privado - o en documento público, según el valor del precio. Para ésto el artículo 2316 dispone: "La venta de un inmueble que tenga- un valor hasta de cinco mil pesos, podrá hacerse en instrumen- to privado que firmarán el vendedor y el comprador ante dos -

....

testigos.

El artículo 2320 del Código Civil manifiesta: "Si el - valor del inmueble excede de cinco mil pesos, su venta se hará en escritura pública". En la actualidad para la validez de la venta de inmuebles cuyo valor convencional sea mayor de quinientos pesos, se requerirá escritura ante notario, (Art. 54 - en relación con el 14 transitorio de la ley del Notariado para el Distrito Federal y Territorios Federales).

Resumiendo: El contrato de compraventa es consensual - para bienes muebles y formal para inmuebles; en este último, - para que tenga validez el contrato, el consentimiento se manifestará por escrito; haciéndose en escritura pública, cuando - el precio fijado exceda de quinientos pesos y podrá producir - efectos contra terceros siempre y cuando se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, si no se hiciere tal inscripción, sólo producirá efectos entre comprador y vendedor.

La falta de forma establecida por la ley, produce la nulidad relativa, es decir no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroac

....

(20).- Rafael de Pina Vara, Derecho Civil Mexicano, T.IV, pp. - 22-31

tivamente cuando el juez pronuncia la sentencia de nulidad. -
Dicha nulidad puede desaparecer por la confirmación o por la-
prescripción; la acción y la excepción de nulidad por falta -
de forma competen a todos los interesados.

1.7.- NATURALEZA JURIDICA

Cuando hablamos de naturaleza jurídica nos referimos -
a las características desprendidas naturalmente del concepto -
legal del contrato de compraventa que son las siguientes:

- a) Es translativo de dominio, ya que se transfiere la propie--
dad.
- b) Principal, porque no depende de ningún otro contrato, exis-
te y subsiste por sí mismo.
- c) Consensual, cuando recaé sobre bienes muebles.
- d) Formal, cuando recaé sobre bienes inmuebles
- e) Oneroso, ya que otorga derechos y gravámenes recíprocos.

....

- f) Bilateral, produce derechos y obligaciones para ambas partes.
- g) Generalmente conmutativo, ya que la cuantía de las prestaciones es cierta y determinada desde la celebración del -- contrato.
- h) Aleatorio por excepción como es la compra de esperanza y - la compra de cosa futura, esto es cuando la cuantía de las prestaciones no es cierta y determinada desde la celebra-- ción del contrato, sino que depende de un hecho futuro e - incierto.
- i) De ejecución instantánea, cuando se realizan las prestaciones inmediatamente, cuando la operación es al contado como es el caso de la compraventa al contado.
- j) De ejecución diferida como es la venta a plazo.
- k) De ejecución escalonada o de tracto sucesivo, cuando los - efectos del contrato se producen a través del tiempo; ejemplo: la compraventa en abonos.

....

- l) Obligatorio y perfecto cuando se convino en la cosa y el - precio aunque la primera no se haya entregado ni el segun- do satisfecho.

- ll) Voluntario, cuando se celebra el contrato de manera libre y espontánea.

- m) Forzoso, cuando se le impone al vendedor aún en contra de - su voluntad ejemplo: la venta judicial, expropiación por - causa de utilidad pública etc.

- n) Civil por exclusión, es aquella que no reúne los requisi- - tos necesarios para ser considerada como mercantil o sea -- que no tiene los atributos de la compraventa mercantil.

- ñ) De eficacia real, si transmite desde luego la propiedad

La compraventa se perfecciona por el consentimiento y - se consuma por la entrega de la cosa y el precio.

...

(21).- Rafael Rojina Villegas, Compendio de Derecho Civil, T.- IV, pp. 58-62

1.8.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA COMPRAVENTA

En virtud de que el contrato de compraventa es de carácter bilateral impone a los contratantes (vendedor y comprador) ciertos derechos y obligaciones que se contemplarán en la celebración de dicho contrato.

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR: El vendedor está obligado:

- a) A transferir el dominio del bien enajenado (cosa) o la titularidad del derecho, siendo esta una obligación que debe -- cumplirse entre las partes contratantes concomitantemente con la celebración del contrato. En algunas ocasiones no opera -- cicha transmisión como es el caso de la compraventa con reserva de dominio, ya que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que el comprador haya satisfecho totalmente su precio.
- b) Conservar la cosa, el vendedor debe conservar la cosa hasta el momento de entregarla al comprador.

Nuestro Código Civil reconoce esta obligación de conservar la cosa en dos disposiciones: Una es la que establece que, "Desde el momento en que el comprador acepte que la cosa

...

vendida queda a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario". (Art. - 2284) y la otra es la que contempla el Artículo 2292 que dice, "Si el comprador se constituyo en mora de recibir abonará al - vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido, y el vendedor quedará descargado del - cuidado ordinario de conservar la cosa, y sólo será responsa-- ble del dolo o de la culpa grave.

c) Entrega de la cosa vendida.- El vendedor debe entregar la - cosa enajenada al comprador, dicha entrega puede ser de acuer- do al Artículo 2284 del Código Civil real, jurídica o virtual.

La entrega real consiste en la entrega material de la - cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un de- recho.

La entrega jurídica es cuando aún sin estar entregada- materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el com- prador.

La entrega virtual se dá cuando el comprador acepta -- que la cosa vendida quede a su disposición.

...

El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato (Art. 2288- del Código Civil).

La cosa debe entregarse en el lugar convenido, y si -- no hubiere lugar designado en el contrato, en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió (Art. 2291)

d) A garantizar las calidades de la cosa.- El vendedor debe -- responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, no así de los que no estén ocultos, ni de los vicios que resulten con posterioridad a la celebración del contrato, ni cuando el adquirente sea perito respecto a la cosa comprada.

e) A garantizar la posesión pacífica.- Obliga al vendedor a -- responder de las perturbaciones que por hechos materiales o actos jurídicos suyos, anteriores a la venta, sufra el comprador.

f) A responder del saneamiento para el caso de evicción de -- acuerdo al artículo 2120, que dice: "Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato", y conforme al artículo 2283 fracción III

...

que dice: "El vendedor está obligado a prestar la evicción".

g) Los contratantes pagarán por mitad los gastos de la escritura y registro, salvo convenio en contrario (Art. 2263 del Código Civil), esto se llevará a cabo cuando los contratantes no convengan nada al respecto o sea que el artículo antes mencionado es supletorio de la voluntad de las partes.

h) Pagar los gastos de la entrega de la cosa vendida (Art. 2285) siendo este artículo también supletorio de la voluntad de las partes.

i) Pagar la mitad del impuesto del timbre.- La ley general del timbre artículo 61, publicada en el Diario Oficial de 31 de diciembre de 1953, manifiesta que, "Los contratantes pagarán los impuestos correspondientes, según la tarifa respectiva, al contrato que celebren, tomándose como principio general que les corresponde hacer por mitad ya que el precepto no indica que parte del impuesto corresponde a cada contratante.

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR: El comprador está obligado a:

...

a) Pagar el precio.- El comprador debe pagar el precio de la --
cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos: existiendo normas--
supletorias de la voluntad de las partes, en los casos en que--
los contratantes no pacten dichas circunstancias. En lo que se--
refiere al tiempo el Código Civil manifiesta en su artículo ---
2253 que, "El comprador debe pagar el precio en los términos y--
plazos convenidos". En caso de no existir convenio, será al con-
tado.

El precio se entregará en el lugar convenido (Art.2293)
si no se designó, el comprador pagará en el lugar en que se en-
tregue la cosa vendida, así lo disponen los artículos 2084 y --
2294 del Código Civil.

Exactitud en cuanto a la substancia, esto es, el vende-
dor no puede ser obligado a recibir cosa distinta del precio en
dinero y será de acuerdo a la moneda circulante dicho pago y -
en una sola exhibición, de tal manera que el comprador no puede
hacer pagos parciales, salvo pacto en contrario.

b) Pagar por mitad los gastos de escritura y registro salvo con-
venio en contrario, se encuentra establecida en el artículo --

...

2263 del Código Civil.

c) Pagar intereses por el tiempo que medie entre la entrega -- de la cosa y el pago del precio en los siguientes casos:

1.- Si así se hubiere convenido;

2.- Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta;

3.- Si se hubiere constituido en mora con arreglo a -- los artículos 2104 y 2105 que son los que contienen las reglas generales del incumplimiento en las obligaciones de dar y de hacer.

d) Pago de la mitad del impuesto del timbre, ya que expuso anteriormente respecto de la misma obligación del vendedor, es la que tiene el comprador o sea que pagaran mitad y mitad entendiéndose como regla general, ya que el precepto no señala que parte corresponde a cada contratante.

e) Recibir la cosa comprada.- En caso de que el comprador se niegue a recibir la cosa traerá como consecuencia no la rescisión

...

del contrato, sino el descargar al vendedor el cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable de su dolo o culpa grave. El comprador deberá abonar al vendedor el alquiler de las bodegas, granjas o vasijas en que se contenga lo vendido, así lo contempla el artículo 2292 del Código Civil.

DERECHOS DEL VENDEDOR: Los podrá ejercitar en contra del comprador cuando éste no cumpla con la obligación de pagar el precio, y son:

a) El Derecho de preferencia que consiste en el pago del precio con el valor de la cosa, esto es otorgado al vendedor en la concurrencia y prelación de créditos (Art. 293 fracción VII del Código Civil).

b) Derecho de retención.- El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio salvo que en el contrato se haya señalado un plazo para el pago". Artículo 2286 del Código Civil.

Si el vendedor descubre después de la venta y de haber concedido un término para el pago, que el comprador se halla -

...

en estado de insolvencia; tampoco está obligado a la entrega - de la cosa (Art. 2287 del Código Civil), a menos que el comprador le dé fianza.

"Si hay duda sobre cual de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero".

c) Acción de cumplimiento para exigir el pago del precio de la cosa vendida o la resolución de la obligación más el pago o -- resarcimiento de daños y perjuicios (Art. 1949 fracción II del artículo 2296, relacionado con los artículos 2104, 2105 y 2255 del Código Civil).

d) Acción de rescisión más el pago de daños y perjuicios (Artículo 1949, 2300 en relación con los artículos 1950 y 1051 del Código Civil).

DERECHOS DEL COMPRADOR:

a) Derecho de retención del precio (Artículo 2299 del Código - Civil), o sea cuando el comprador es perturbado en su pose--- sión o derecho o tuviere justo temor de serlo, puede suspender el pago, hasta que el vendedor le asegure la posesión o le de-

...

fianza.

b) Acción de cumplimiento para exigir al vendedor la entrega-- de la cosa vendida más el pago de daños y perjuicios por el -- retardo en dicha entrega.

c) Acción de rescisión más el pago de daños y resarcimiento -- de los perjuicios (Artículo 1949 del Código Civil). Esta rescisión se llevará a cabo cuando la cosa vendida tenga vicios o defectos ocultos (Artículo 2144 del Código Civil), y cuando -- en la venta por acervo o a la vista, se encuentren especies de inferior clase y calidad (Artículo 2260 del Código Civil).

(22).- Rafael Rojina Villegas, Compendio de Derecho Civil, T.IV pp. 103-146

(23).- Rafael De Pina Vara, Derecho Civil Mexicano T.IV, pp.37-46

C A P I T U L O I I

LOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.

2.1.- CONCEPTO Y FUNCIONES DEL ESTADO COMO ORGANO ADMINISTRATIVO

Para tener un mejor conocimiento de lo que es el Estado y poder construir la noción científica, analizaremos la realidad que nos rodea: Como los seres humanos estamos vinculados por lazos de solidaridad (unión de esfuerzos) y formales colectivas (lenguaje, etc.), integramos una sociedad humana, establecida permanentemente en un territorio que le corresponde, estructurada y regida por un orden jurídico, creado y sancionado por un poder soberano, con la finalidad de obtener el bien público temporal, formando una institución con personalidad moral y jurídica. Este análisis propuesto por Adolfo Posada donde enumera los elementos del Estado nos proporciona la definición analítica del concepto de Estado:

El estado es una sociedad humana, asentada de manera permanente en el territorio que le corresponde, sujeta a un poder soberano que crea, define y aplica un orden jurídico que estructura la sociedad estatal para obtener el bien público temporal de sus componentes.

...

Concretamente hablaremos de las tres funciones típicas a través de las cuales se manifiesta el poder supremo o soberanía del Estado Moderno:

a) Función Legislativa.- Es la actividad del Estado encaminada a crear normas generales abstractas que regulen la organización del propio Estado, el funcionamiento de sus órganos, las relaciones entre el Estado y ciudadanos y las de los ciudadanos entre sí.

El órgano Legislativo se compone de dos cámaras; la de Diputados y Senadores, las cuales tienen a su cargo la tarea legislativa basándose siempre en los lineamientos encontrados en los textos constitucionales por tener éstos una jerarquía superior a las normas que el propio poder Legislativo pueda elaborar. Esto es a lo que llamamos Supremacía de la Constitución.

La función Legislativa se divide en dos: La ordinaria que es la que regula las relaciones de los particulares entre sí, así como la estructuración de los organismos mediatos del Estado; y la Constituyente que consiste en la elaboración de -

....

normas que regirán la estructura fundamental del Estado, o sea, la estructura de sus órganos inmediatos o constitucionales.

Las Constituciones pueden ser: flexibles, rígidas, escritas, históricas, otorgadas y de origen popular.

Flexibles.- Cuando pueden ser modificadas por el órgano Legislativo normal.

Rígida.- Cuando para modificarla o reformarla se requiere de un órgano superior, es decir, del poder Constituyente.

Escritas.- Son las que constan en un solo texto o documento, como la vigente Constitución Mexicana de 1917 y resultan de las deliberaciones de una asamblea que se constituye a consecuencia de un movimiento revolucionario.

Históricas o Consuetudinarias.- Surgen de la confirmación de las costumbres existentes y constan en varios documentos.

....

Otorgadas.- Si se redacta e impone por una voluntad superior del Estado, que las impone imperativamente.

De Origen Popular.- Cuando surgen de la elaboración que tiene lugar en una asamblea constituyente de ciudadanos.

Nuestra Constitución Mexicana, es rígida y escrita.

Existe también la facultad Legislativa del Ejecutivo - que en sí es una facultad reglamentaria que le concede la Constitución y consiste en producir actos administrativos que muchas veces su contenido tiene la característica de una verdadera ley.

b) Función Jurisdiccional.- Tutela el ordenamiento jurídico y aplica la norma precisa en los casos particulares.

Groppali define a la función jurisdiccional como la característica actividad del Estado encaminada a tutelar el ordenamiento jurídico, esto es, dirigida a obtener a través del proceso, en los casos concretos, la declaración del Derecho y la observación de la norma jurídica preconstituida, aplicables

.....

a la resolución de las controversias que surjan por conflictos de intereses, entre particulares entre sí; entre el poder público y particulares y mediante la ejecución coactiva de las sentencias. El proceso tiene dos fases principales, el conocimiento de los hechos que constituyen la controversia y la ejecución de la sentencia.

La estructura fundamental del órgano jurisdiccional está contemplada en la Constitución y los lineamientos secundarios de organización y funcionamiento en la Legislación ordinaria.

c) Función Administrativa.- En la cual se encuentra comprendida la función gubernamental con la finalidad de satisfacer -- las necesidades de los ciudadanos y fomenta el bienestar y el Progreso de la colectividad.

La función administrativa contiene fundamentalmente -- las actividades del poder ejecutivo y éste a su vez tiene la función política de coordinar los varios poderes del gobierno y la dirección del Estado.

....

La función gubernamental o administrativa además de -
cuidar de los asuntos del Estado tiende a la satisfacción de-
los intereses y necesidades de la colectividad. Aplica las --
normas jurídicas actuándolas.

La administración pública es parte interesada en las -
situaciones jurídicas en las que interviene, teniendo como ob-
jetivo la satisfacción de los colectivos.

Como una de sus fases o aspectos encontramos dentro de
la función administrativa los actos de gobierno, que son los -
que derivan de las facultades discrecionales del ejecutivo y -
los actos administrativos los que se fundan para su realiza---
ción en los lineamientos precisos que señalen los reglamentos.

Resumiendo diremos que la función Legislativa tiene -
por objeto formar el derecho. Esta función normalmente se en-
carga al poder Legislativo cuyas funciones se encuentran en --
los artículos 73, 75, 76 y 77 de la Constitución y demás rela-
tivos, la función jurisdiccional, es la actividad del Estado -
encaminada a resolver las controversias, estatuyendo o decla--
rando el derecho. Esta función se manifiesta en su acto funda-

....

(24).-Francisco Porrúa Pérez, Teoría del Estado pp. 190,383,384
390 a 396, Andrés Sierra Rojas, Derecho Administrativo T.
I, pp. 41-44

mental que es la sentencia y es la que se encarga normalmente al poder judicial cuyas funciones se encuentran contempladas en el artículo 97 y siguientes de la Constitución. La función administrativa, es la que satisface necesidades concretas, obtiene el bien o la utilidad que la norma jurídica debe garantizar. Su fundamento de esta función lo señala el artículo 89 Constitucional y normalmente corresponde al poder ejecutivo.

2.2.- ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESTADO

Algunos autores señalan como elementos constitutivos del Estado, al pueblo o elemento humano, al territorio y a la soberanía o poder. Algunos otros agregan nuevos elementos como son: el "Fin" considerado como elemento unificador que coordina los esfuerzos de los hombres; y el gobierno considerado como la encarnación de la personalidad del Estado.

Nosotros para un mejor entendimiento de los elementos que constituyen al Estado, hablaremos del elemento humano y el territorio considerados por Dabin como elementos previos o anteriores al Estado.

....

Elemento Humano.- es aquel grupo de hombres, de seres racionales y libres dotados de vida, que tienen fines específicos y que forman el sustrato del Estado.

Territorio.- se le llama territorio al espacio en que viven los hombres que al agruparse políticamente forman el Estado.

El Territorio en sí comprende además de la superficie terrestre, el subsuelo, la atmosfera y el mar territorial, - comprendiendo el mismo la plataforma continental.

El Territorio tiene una función negativa y otra positiva, la negativa es cuando el Estado fija los límites de su actividad por una autonomía sujeta a las contingencias históricas y a la convivencia con otros estados. La positiva que es la que constituye el asiento físico de su población, la fuente fundamental de los recursos naturales que la misma necesita y el espacio geográfico donde tiene vigor el orden jurídico que emana de la soberanía del Estado.

Elementos constitutivos del Estado.- son aquellos ele-

....

mentos que al presentarse determinan o constituyen la existen
cia del Estado y son:

a) Un poder político o soberano que asuma el mando su
premo e independiente de la sociedad.

El poder público realiza 2 tipos de tareas o activida-
des:

1.- La de gobernar es decir imponer la línea de conducta
a seguir dirigiendo las actividades de los ciudadanos para-
obtener el bien público temporal, la conservación del Estado -
y para el logro de sus fines.

2.- La de administrar, es decir organizar los servi---
cios públicos de dirección, ayuda y suplencia de las activida-
des de los particulares con la finalidad de obtener el bien --
público.

La administración se enfoca hacia la protección de in-
tereses por eminentes que estos sean.

b) Un órden jurídico que sea creado por ese poder sobe

....

rana con la finalidad de estructurar y regir el funcionamiento de la sociedad política.

c) La finalidad específica del Estado de combinar y - coordinar solidariamente los esfuerzos de gobernantes y gobernados para obtener el bien público temporal en beneficio de - la colectividad.

Gobernantes- son los que determinan cuales son las exigencias del bien público, cuál debe ser su contenido y después de ello deciden e imponen su voluntad.

Gobernados.- son los que realizan las actividades correspondientes a su libertad reguladas por el orden y las directrices que les son señaladas.

2.3.- MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO POR PARTE DEL ESTADO

Los actos y procedimientos jurídicos que utiliza el Estado en la adquisición de bienes son los siguientes:

a) Expropiación por causa de utilidad pública.

....

(25).- Francisco Porrúa Pérez, Teoría del Estado, pp. 191-193.

- b) Confiscación
- c) Requisición
- d) Decomiso o comiso
- e) Modalidades a la propiedad privada
- f) Nacionalización
- g) Servidumbres Administrativas

EXPROPIACION POR CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA.-

La expropiación es un instituto de derecho público mediante el cual la administración, para el cumplimiento de fines públicos, logra coactivamente la adquisición de bienes muebles o inmuebles, siguiendo un procedimiento determinado y pagando una justa y previa indemnización.

El instituto de la expropiación se fundamenta en el interés general de la colectividad.

El Derecho Romano no desarrolló la expropiación. El Derecho Medieval alemán la reconoció primero en cuanto a las mis-

....

nas y los diques, de un modo más general la adoptaron después - los municipios, pero sólo bajo la influencia francesa se desenvolvió plenamente en el siglo XIX.

La propiedad es por naturaleza inviolable, según el artículo 27 Constitucional, en su párrafo segundo, la expropiación sólo podrá hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

El principio procesal en materia de expropiación lo contempla el artículo 27, párrafo VII, fracción sexta, segunda parte (Constitución política):

Las leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada y de acuerdo con dichas leyes, la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el pro

....

pietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones en esta base. El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá -- quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial. Esto mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor no es té fijado en las oficinas rentísticas".

La suprema Corte de Justicia ha resuelto que la expropiación "llevada a cabo sin los requisitos previstos por la ley, aún cuando se trate de utilidad pública importa una violación de garantías". (26)

Tratándose de expropiación de bienes ejidales y comunales, habrá de aplicarse el régimen jurídico establecido por la Ley Federal de la Reforma Agraria de 22 de marzo de 1971.

Todos los bienes pueden ser materia de expropiación a excepción del dinero.

El artículo 10. de la Ley de Expropiación fundamenta el

....

(26).- J. III, 3a. tesis 394, pp. 651.

concepto de utilidad pública (DO, 25 de noviembre de 1936):

- a) Establecimiento, explotación o conservación de un servicio público.
- b) Obras de Planificación para facilitar el tránsito.
- c) Obras de embellecimiento de una ciudad.
- d) Conservación de los lugares de belleza panorámica.
- e) Razones de defensa nacional: satisfacción de necesidades colectivas en caso de guerra.
- f) Defensa, conservación, desarrollo o aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de explotación.
- g) La equitativa distribución de la riqueza acaparada o monopolizada con ventaja exclusiva de una o varias personas y con perjuicio de la colectividad en general o de una clase en particular.

....

h) La publicación, de las obras literarias, científicas, didácticas o artísticas convenientes o necesarias para el mejoramiento de la ciencia, cultura o educación nacionales.

En materia de expropiación no rige la previa garantía de audiencia, para dictar la expropiación no intervienen los jueces; se hace previa declaración del ejecutivo federal o del de los Estados en su caso y con apego a sus respectivas leyes locales.

El Estado puede decretar o bien la expropiación total, o bien la ocupación temporal total o parcial, o, por último, puede contentarse con limitar el derecho de dominio. Debe cuidar siempre jurídicamente de nunca ir más allá de lo necesario para la consecución de los fines justos que se proponga realizar.

El afectado por una expropiación puede interponer recursos administrativos de revocación contra la declaratoria correspondiente y solamente cuando no se haya hecho valer el recurso administrativo la autoridad administrativa que corresponde procederá desde luego la ocupación del bien. Hay casos urgentes en

....

que el Estado podrá decretar la inmediata ocupación, no obstante la interposición del recurso administrativo, pues negarle tal facultad sería entorpecer los fines propuestos.

Las causas de utilidad pública deben siempre aquilatar se por el Estado severamente en función del bien común a su -- cargo, y que debe tratar de alcanzar, nunca debe abusar de sus funciones, y siempre cuidar de que la indemnización justa al -- propietario afectado se pague lo antes posible, preferentemente de contado.

La Suprema Corte destaca en su jurisprudencia lo siguiente:

a) Para higienizar y embellecer una colonia no hay necesidad de expropiar a todos los dueños.

b) No existe la utilidad pública cuando se priva a una persona de lo que legítimamente le pertenece para favorecer o beneficiar a un particular.

c) La indemnización no debe permanecer incierta.

d) La notificación de las declaraciones de expropiación

....

debe ser personal, salvo que se ignore el domicilio del afectado.

e) El artículo 9o. de la Ley de Expropiación que dice: "si los bienes que han originado una declaratoria de expropiación, de ocupación temporal o de limitación de dominio, no fueren destinados al fin de que dió causa a la declaratoria respectiva, dentro del término de cinco años, el propietario afectado podrá reclamar la reversión del inmueble de que se trata, o la insubsistencia del acuerdo sobre ocupación temporal o limitaciones de dominio.

Juridicamente no puede expropiarse una cantidad de dinero, pues el Estado para subvenir a los gastos públicos tiene otros arbitrios, como el impuesto, para hacerse fondos.

CONFISCACION.- La confiscación es la adjudicación que se hace en beneficio del Estado, de los bienes de una persona sin apoyo legal. También se afirma que toda expropiación sin indemnización es una confiscación. (27)

El derecho internacional registra a la confiscación - como un procedimiento despótico en los conflictos bélicos.

....
(27).-Marc, Lambert, Les effets civils de la confiscation generale des biens. Dalloz, Paris, 1949

En la URSS admiten la confiscación como una medida de -
defensa social y de lucha en contra el capitalismo.

De acuerdo al artículo 14 de la Constitución, la confis-
cación es inconstitucional ya que establece en su párrafo prime-
ro: "Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de --
sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio se-
guido ante los tribunales previamente establecidos, en el que -
se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y con-
forme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho".

El artículo 22 de la Constitución, párrafo primero, se-
ñala las penas que quedan prohibidas, entre ellas la multa exce-
siva, la confiscación de bienes y cualesquiera otras penas inu-
sitadas y trascendentales.

El párrafo segundo del propio precepto agrega: "no se-
considerará como confiscación de bienes la aplicación total o -
parcial de los bienes de una persona, hecha por la autoridad ju-
dicial para el pago de la responsabilidad civil resultante de -
la comisión de un delito o para el pago de impuestos o multas.

.....

REQUISICION

La requisición es un procedimiento administrativo unilateral de cesión forzada de bienes, que implica una limitación a la propiedad privada principalmente muebles, para satisfacer urgentes propósitos de utilidad pública y mediante la indemnización correspondiente.

La requisición es una figura administrativa muy cercana a la expropiación, obedeciendo ambas a razones de interés público. En la expropiación por causa de utilidad pública siempre hay transferencia de propiedad, la requisición no tiene esta finalidad. Coinciden en el procedimiento unilateral forzado, en los fines de interés general que con ellas se realizan, y en la correspondiente indemnización.

Este procedimiento administrativo se desarrollo en -- Francia, principalmente durante las guerras.

La requisición se puede realizar en propiedades o en uso. Para la requisición de inmuebles en propiedad el derecho administrativo mexicano dispone del procedimiento de expropiación, por ello la requisición de inmuebles en propiedad no debe

....

aplicarse.

La requisición en propiedad opera en materia de bienes muebles, cosas fungibles, cosas que se consumen por el uso o en derechos.

Los casos que la ley consigna para ejercer el poder de requisición en nuestro derecho, son los siguientes:

a) Los casos de suspensión de garantías a que alude el artículo 29 de la Constitución, o sea "en los casos de invasión perturbación grave de la paz pública o cualquiera otro que ponga a la sociedad en grande peligro o conflicto. Para que opere la requisición es necesario que se cumplan todos los requisitos de dicho precepto.

b) La requisición militar en tiempo de guerra a la que alude el artículo 26 de la Constitución; y

c) La requisición administrativa para casos excepcionales y urgentes, de acuerdo con las leyes respectivas.

....

Por lo que se refiere a nuestra organización, la requisición sólo tiene efecto en los casos de anomalía pública y se prevee en los artículos 26 y 29 de la Constitución.

DECOMISO O COMISO:

Decomiso es la pérdida parcial de los bienes de una persona por razones de interés público contenido en la legislación, es decir, aparece como una sanción en el derecho penal, y en el régimen de policía, en materia de seguridad, moralidad y salubridad.

En el decomiso el Estado puede destruir los objetos decomisados, o asignarlos a un servicio público o rematarlos a los particulares.

El decomiso o comiso, de la expresión romana *commissum*, es una institución administrativa, que se encuentra consagrada tanto en el Código penal para el Distrito Federal, arts. 7, 8, 24, 40, como en la legislación administrativa, en el Código aduanero, Código Sanitario, art. 452, y otras importantes disposiciones (28)

....

(28).- Código penal para el Distrito Federal, arts. 22, fracs. 7, 8, 40, 41, 160.

Francisco Glez. de la Vega, El Código Penal Comentado.- México, 1939 p. 103

Raúl Carranca y Trujillo, Derecho Penal Mexicano, 2a.ed. Lib. Robredo, 1941, p. 446.

De acuerdo con el Diccionario de la Real Academia Española el decomiso se define como "la pena en perdimiento de la cosa, en que incurre el que comercia en géneros prohibidos" Debemos insistir en que desde el Derecho Romano el decomiso tenía el carácter de una pena accesoria, que hoy se ha dado en llamar pseudopena.

Se afirma que el decomiso como sanción debe estar expresamente consignada en la ley, y su aplicación por la autoridad administrativa debe hacerse manteniendo las garantías de legalidad y audiencia.

Su fundamento se encuentra en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución, es decir, que constituye una verdadera modalidad a la propiedad privada.

MODALIDAD A LA PROPIEDAD PRIVADA

La modalidad es una medida legal que modifica la figura jurídica de la propiedad, a diferencia de la expropiación- que se concreta a un caso particular, las modalidades deben ser expresadas en la ley.

....

A partir de la Constitución de 1917, el concepto de modalidad ha sufrido una notable transformación al vincularse al nuevo régimen de la propiedad privada.

El nuevo concepto de propiedad privada parte de tres nociones esenciales:

a) El disfrute normal de un bien por un particular, artículo 830 C.C., el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

b) La propiedad como función social, arts. 836 y 840 del C. C.

c). La facultad del Estado para imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, "que solamente puede ser ejercida por el órgano especialmente creado, o sea por el Congreso de la Unión, o por expresa delegación". Tesis 99 Sem. Jud. Fed. Compilación.

El párrafo tercero del artículo 27 Constitucional en su iniciación dice: "la nación tendrá en todo tiempo el dere-

....

cho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público".

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha dictado una importante resolución que precisa el concepto de modalidad (29) S. J. E. T. L., pág. 258.:

"Por modalidad a la propiedad privada debe entenderse, al establecimiento de una forma jurídica de carácter general -- y permanente que modifique la figura jurídica de la propiedad"

NACIONALIZACION

La nacionalización es un régimen de derecho público - estricto, establecido en la Constitución, por medio del cual de terminados bienes pasan al dominio total, exclusivo y definitivo de la nación, que en lo sucesivo será la única que podrá disponer de ellos con arreglo a la ley (30).

El régimen de la nacionalización ha sido definido como una forma de explotación de una empresa privada bajo un régimen jurídico especial como en el caso de la mexicanización de las -

....
(29).- Semanario Judicial de la Federación, Quinta época. T. L pp. 2568 y siguientes.

(30).- F. Rodríguez, "Aspectos sociales de la nacionalización- Rev. de E. P. Púb. IEP, Madrid, 1950; p. 173

empresas. Frecuentemente este procedimiento se inicia a consecuencia de un procedimiento de expropiación.

Ejemplo de nacionalizaciones: Ferrocarriles Nacionales de México, Petróleos Mexicanos, y otras empresas que pasaron a ser administradas por el Estado. También se llama nacionalización, entregar en su totalidad el régimen de los bienes privados a un nuevo régimen de derecho público, que establece el dominio total y definitivo del Estado sobre ellos.

La Constitución de 1917, siguiendo la tradición jurídica mexicana, nacionalizó en el artículo 27 Constitucional el régimen general de la propiedad territorial.

En Francia hizo su aparición el régimen de las nacionalizaciones a partir de la ley del 11 de agosto de 1936, desarrollándose paulativamente para que posteriormente la ley del 2 de diciembre de 1945, nacionalizó la banca de Francia y los grandes bancos de depósito.

La operación de la nacionalización implica en su base una translación de la propiedad en provecho del estado; la empresa nacionalizada pasa al dominio del Estado.

...

SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA

La servidumbre es una carga impuesta sobre un predio perteneciente a otro propietario. (31)

Artículo 1057 del C. C. para el Distrito Federal "La servidumbre es un gravámen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.

Se llama servidumbre administrativa, a una carga que se impone a alguno de los bienes inmuebles del Estado, para beneficio de una propiedad privada, o en predios particulares a beneficio del Estado.

Se constituyen por la administración pública con las restricciones y limitaciones establecidas en las leyes administrativas, en los bienes de dominio privado de la Federación; o cuando el predio dominante es de dominio público. Ejemplo de éstas son las servidumbres de acueducto, de electricidad, y otras.

....

(31). - Leopoldo Aguilar Carvajal, "Segundo Curso de Derecho Civil". Ed. Porrúa, S.A., 2a. ed. México, 1967, pp.175 y siguientes.

Artículo 90., párrafo tercero de la Ley General de Bienes Nacionales, ordena: Ninguna servidumbre pasiva podrá imponerse, en los términos del derecho común, sobre los bienes de dominio público. El artículo 13 de la misma ley, señala forma de aprovechamiento de ellos, siempre de acuerdo con las leyes y reglamentos administrativos. Como vimos la ley prohíbe se establezcan servidumbres sobre los bienes de dominio público de la Federación, que en ningún caso pueden tener el carácter de predios sirvientes.

Las llamadas servidumbres de vista son simples tolerancias de la ley y situaciones de hecho que no afectan al bien público.

En cambio estos bienes pueden ser beneficiarios de servidumbres cuando tienen el carácter de predios dominantes.

Este régimen excepcional tiene por objeto proteger el complejo patrimonio nacional, que se encuentra disperso por todo el territorio nacional.

....

2.4.- CONCEPTO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO

Los múltiples y complejos fines del Estado lo obligan a la celebración de numerosos actos jurídicos de Derecho Público y de Derecho Privado, requiriendo la colaboración de los particulares y los de otros entes públicos y aún imponiendo determinadas prestaciones personales obligatorias para hacer más eficiente la acción de la Administración Pública.

El Estado al actuar unilateralmente impone su autoridad --suprema para obtener los medios necesarios para la realización de sus fines. El acto Administrativo se caracteriza por una declaración unilateral de la Administración.

Las formas de acción Administrativa, son en unos casos unilaterales y en otros se recurre en las formas contractuales. El acto jurídico contractual representa el haberse llegado a un acuerdo entre las partes Administración Pública y particular.

El contrato Administrativo.- Es una obligación bilateral -sinalagmática en el que una de las partes es la Administración Pública con las prerrogativas inherentes a su condición jurídica, y la otra un particular o una entidad pública.

....

En los contratos que regula el Código Civil, la voluntad de las partes en la suprema ley, de allí nacen las normas que rigen esa relación jurídica aplicándose al propio Código como normas supletorias para llenar los vacíos no previstos por las partes. Sus principios generales radican en la igualdad de las partes y en la autonomía de la voluntad.

En los contratos administrativos la situación es diferente: la voluntad de las partes no altera los mandatos de la ley que se aplica directamente, las partes se subordinan a una relación de Derecho Público preestablecido para normas situaciones que obedecen a los reclamos del interés público. La Administración Pública actúa sin propósito de lucro y sólo trata de asegurar el interés general.

El contrato Administrativo, es el acuerdo de voluntades - celebrado por parte de la Administración pública y por la otra personas privadas o públicas, con la finalidad de crear, modificar o extinguir una situación jurídica de interés general.

Con el contrato administrativo, se asegura el régimen de los servicios públicos o la realización de los fines del Esta-

....

do. El interés general o la utilidad pública son elementos básicos de este contrato.

Marcel Waline (Droct Administratif , Sinoy 1959, pág. 529) define al contrato administrativo, como el negocio bilateral - que el Estado realiza con una o varias personas, privadas o - públicas, con propósito de utilidad pública, para construir -- modificar o extinguir un vínculo patrimonial o económico, regulado por leyes de interés público.

Fernando Albi Cholui (Nueva Enciclopedia Jurídica Seix tomo V, pp. 434) considera como elementos característicos del -- contrato administrativo los siguientes:

- 1.- El interés general, como causa del mismo
- 2.- El servicio público, como objeto
- 3.- La forma, como requisito esencial
- 4.- La desigualdad de las partes
- 5.- La jurisdicción especial
- 6.- La especialidad legal

Modos y requisitos que determinan en las leyes.

....

La Administración contrata, bajo las mismas condiciones normales y con los precios del mercado común, traduciéndose en múltiples contratos el volumen creciente de las obras públicas.

En todo contrato administrativo, una de las partes contratantes es el Estado o un ente público. Un contrato entre particulares no es un contrato administrativo, aunque en cualquier circunstancia accidental, revele la presencia de una entidad pública, no todo contrato celebrado por la administración es un contrato administrativo.

En síntesis el contrato administrativo, es un acto administrativo bilateral regido por el interés público.

La escuela realista de derecho, niega la existencia y la sustantividad de los contratos administrativos.

Duguit considera que no hay diferencias entre contrato civil y contrato administrativo, porque en sus elementos intrínsecos un contrato tiene siempre los mismos efectos y las mismas características.

....

Gastón Jeze, adopta la tesis de la autonomía de los contratos administrativos, indicando que hay diferencia de fondo entre contratos civiles y contratos administrativos.

Existen formas de contratos celebrados por la administración que son siempre contratos administrativos, ejemplo: Contratos por determinación de ley como son:

Contrato de obra pública, contrato de venta de inmuebles del Estado, contrato que implica la ocupación del dominio público y contrato de empréstito público del Estado.

La jurisprudencia define al contrato Administrativo como el contrato unificado por una persona pública en vista u ocasión del manifestado, su intención de adoptar el régimen de derecho público, de preferencia el régimen de derecho privado esta intención aparece en la inserción en el contrato de cláusulas exorbitantes, sea en la participación directa del contratante o en el funcionamiento del servicio.

La cláusula exorbitante es una imposición del poder público que la reclama inspirado en el interés general, que no de-

....

be estar subordinado a un interés particular. El Estado define previamente el régimen jurídico que regulará todos sus actos, - como es el de mantener los servicios públicos. Cuando el Estado lo estima conveniente no establece este régimen y el contrato no puede llamarse un contrato administrativo.

En derecho público el interés general, es la suprema ley de los contratos administrativos. La legislación mexicana reconoce la existencia de estos contratos regidos por la legislación civil, pero con las excepciones que las mismas leyes establecen.

2.5.- ELEMENTOS DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO

Elementos del contrato administrativo.- Clasificación, según Miguel Angel Bercaitz (ob. cit. págs. 216 y)

I.- ELEMENTOS ESCENCIALES:

- a) Sujeto
- b) Competencias y capacidad
- c) Consentimiento
- d) Forma

.....

(32).-Andrés Serra Rojas, Derecho Administrativo, T. II, pp. - 485-495

- e) Objeto
- f) Causa
- g) Régimen jurídico especial

II.- ELEMENTOS NO ESCENCIALES:

- a) Plazo
- b) Conmutabilidad
- c) Intransferibilidad
- d) Licitación
- e) Garantías
- f) Sanciones

a) SUJETO.- La característica del contrato Administrativo es la presencia de la administración pública como una de las partes con sus poderes y privilegios. Pudiendo contratar con particulares o con entes públicos, que persiguen finalidades de interés económico, en tanto que la administración persigue el interés general.

b) COMPETENCIA Y CAPACIDAD.- el órgano administrativo que contrata debe ser competente o sea estar autorizado por la Ley. El particular que contrata debe tener capacidad de goce -

....

y de ejercicio.

c) CONSENTIMIENTO.- Es la manifestación de voluntad de las partes para celebrar el contrato. La administración pública lo hace a través de sus titulares únicos u órganos colegiados. En el contrato administrativo el consentimiento debe ser expreso.

d) LA FORMA.- La ley señala la forma que debe revestir el contrato. En el contrato administrativo la forma debe ser por escrito.

e) OBJETO.- Es el propósito de las partes para generar derechos y obligaciones.

f) CAUSA.- Presupone el interés público o el fin de la institución a que se refieren los contratos.

g) REGIMEN JURIDICO ESPECIAL.- El Contrato Administrativo, está sometido a un régimen de estricto derecho público, -asegurando la Ley el mantenimiento del interés general a través de las cláusulas reglamentarias.

....

II.- ELEMENTOS NO ESENCIALES

a) Plazo.- Se determina de acuerdo a la naturaleza del contrato.

b) CONMUTABILIDAD.- Se puede clasificar como conmutativo porque desde el inicio del contrato se conocen los provechos y gravámenes.

c) INTRANSFERIBILIDAD.- Se prohíbe que se transfiera en virtud que desde un principio se conoce la idoneidad del co-contratante, pueden existir excepciones siempre que la ley lo autorice.

d) LICITACION.- Para esto la administración pública debe conocer la idoneidad de quienes realizarán la obra o -- prestarán el servicio al público.

e) GARANTIAS.- Es sinónimo de obligación y responsabilidad. Las que puede exigir la administración son: las que señalen las leyes o las pactadas en el contrato.

f) SANCIONES.- Se emplea como pena o represión por

....

(33).-Andrés Serra Rojas, Derecho Administrativo, T.II pp.496--
498.

incumplimiento del contrato.

2.6.- REGIMEN JURIDICO DE LOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS

En la actualidad no se dispone de un régimen legal bien definido, ni de un sistema general para regular los contratos -- administrativos. Paulatinamente la legislación y la jurisprudencia van construyendo principios generales que gobiernan a los -- contratos administrativos, resolviendo parcialmente problemas -- que afectan la acción de la administración pública.

Los intereses de la colectividad imponen restricciones -- a la libertad contractual. Los particulares quedan en libertad -- de no aceptar las condiciones del Estado, pero se debe tomar en -- cuenta que el Estado protege los intereses de la colectividad, -- así como los intereses financieros de la administración, que con frecuencia son fundados por funcionarios que no toman las debi -- das precauciones y garantías.

Las autoridades contratantes no pueden violar los contra -- tos administrativos por medio de acuerdos gubernativos, pues es -- to importa una violación de los artículos 14 y 16 constituciona -- les.

....

El ejecutivo Federal tiene facultades para declarar la nulidad de un contrato administrativo (Tomo 31, página 771, -- Vejoca, Sem. Jid. Fed.), Art. 32 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, competencia de la Secretaría de Programación y Presupuesto: Fracción IX; autorizar los actos y contratos de los que resulten derechos y obligaciones para el Gobierno Federal y para el Departamento del Distrito Federal.

XV.- Intervenir en las adquisiciones de toda clase.

XVI.- Intervenir en los actos y contratos relacionados con las obras de construcción, instalación y reparación que se realicen por cuenta de la administración pública y vigilar la ejecución de los mismos.

El estado como cualquier contratante, tiene el derecho legítimo de obtener de los particulares las mejores condiciones en su contratación.

Es legítimo que la administración, por razones de interés público, modifique el contrato administrativo, pero en los

....

casos en que no este facultada, el particular tendrá derecho a que se le indemnice. Sobre los derechos de un particular, - siempre estimables en dinero, esta el interés de la comunidad. La jurisprudencia de la Suprema Corte manifiesta, que sólo los tribunales de justicia, pueden, mediante el juicio correspondiente, declarar rescindidos los contratos administrativos y decir los legítimos que surjan con motivo de ellos.

Los contratos administrativos pueden rescindirse administrativamente cuando se establece expresamente en el convenio respectivo.

La doctrina señala numerosos contratos administrativos. Entre los más importantes: El Contrato de Obra Pública, el Contrato de compra-venta de bienes del dominio privado de la federación, el contrato de servicio público, etc., sin embargo debe considerarse a numerosos actos cuya naturaleza contractual es especial, a manera de un contrato de adhesión celebrado entre el Estado o sus públicos, ejem.: comprar un boleto a la ventanilla del ferrocarril.

OBRA PUBLICA: Es una cosa hecha o producida por el Es-

....

tado o a su nombre, sobre un inmueble determinado con un propósito de interés general, destinado al uso público, a un servicio público o a cualquier finalidad de beneficio general.

Para los efectos de la ley de obras públicas, se considera obra pública todo trabajo que tenga por objeto crear, construir, conservar o modificar bienes inmuebles por su naturaleza o por disposición de la Ley, quedan comprendidos.

II.- La construcción, instalación, conservación, mantenimiento, reparación y demolición de los bienes inmuebles destinados a un servicio público o al uso común, etc.

ART. 37, Fracción X y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Corresponde a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, construir y conservar los caminos y puentes -- federales, incluso los internacionales.

XI.- Construir y conservar caminos y puentes en cooperación con los gobiernos de las entidades federativas, con --

....

los municipios y los particulares, Art. 32 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

IX.- Autorizar los actos y contratos de los que resulten derechos y obligaciones para el Gobierno Federal y para el Departamento del Distrito Federal.

XVI.- Intervenir en los actos y contratos relacionados con las obras en construcción, instalación y reparación que se realicen por cuenta de la administración pública federal y vigilar la ejecución de los mismos.

LEY DE OBRAS PUBLICAS:

ART. 1o.- La presente Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto regular el gasto y las acciones relativas a la planeación, programación, presupuestación, ejecución, conservación, mantenimiento, demolición y control de la obra pública que realicen.

IV.- EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

ART. 2o.- Para los efectos de esta Ley se considera obra pública todo trabajo que tenga por objeto crear, construir

....

conservar o modificar bienes inmuebles que por su naturaleza - a disposición de la Ley.

ART. 4o.- El gasto de la obra pública se sujetará, en su caso, a lo provisto en los presupuestos anuales de Egresos de la Federación y del Departamento del Distrito Federal, así como a las disposiciones de la Ley de Presupuestos, contabilidad y gasto público federal y, en lo conducente, a las disposiciones que en esta Ley se establecen.

C A P I T U L O I I I

DIFERENCIAS Y SIMILITUDES DEL CONTRATO DE
COMPRVENTA ENTRE PARTICULARES Y EL
CONTRATO ADMINISTRATIVO

DIFERENCIAS Y SIMILITUDES DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA ENTRE -
PARTICULARES Y EL CONTRATO ADMINISTRATIVO.

Para establecer las diferencias y similitudes que exis--
ten entre el contrato de compra-venta y el contrato adminis--
trativo, haremos referencia de las definiciones mencionadas -
en los capítulos anteriores.

El artículo 2248 del Código Civil vigente declara: "ha--
bra compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a -
transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el o--
tro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y -
en dinero".

El contrato administrativo es definido como un acuerdo -
de voluntades entre la administración pública y las personas--
privadas o pública, con la finalidad de crear, modificar o ex--
tinguir una situación jurídica de interés general o en parti--
cular relacionada con los servicios públicos, que unen a las--
partes en una relación de estricto derecho público, sobre las
bases de un régimen exorbitante del estado.

.....

3.1.- DIFERENCIAS

Para León Duguit, no existen diferencias en cuanto al fondo entre el contrato civil y el contrato administrativo, - porque en sus elementos intrínsecos un contrato tiene siempre los mismos caracteres y los mismos efectos.

Para Gastón Jeze, si existe diferencia de fondo entre los contratos civiles y los contratos administrativos en virtud de que los efectos no son los mismos, ya que los contratos administrativos están sometidos a reglas especiales del derecho -- público.

André de Landere considera que el régimen jurídico entre ambos contratos es profundamente diferente, en virtud de -- que en el contrato administrativo dicho régimen jurídico es autónomo.

El Estado define previamente el régimen jurídico que regulará todos sus actos, que no son otros que el mantenimiento - de los servicios públicos.

....

3.1.- DIFERENCIAS

Para León Duguit, no existen diferencias en cuanto al fondo entre el contrato civil y el contrato administrativo, porque en sus elementos intrínsecos un contrato tiene siempre los mismos caracteres y los mismos efectos.

Para Gastón Jeze, si existe diferencia de fondo entre los contratos civiles y los contratos administrativos en virtud de que los efectos no son los mismos, ya que los contratos administrativos están sometidos a reglas especiales del derecho público.

André de Landere considera que el régimen jurídico entre ambos contratos es profundamente diferente, en virtud de que en el contrato administrativo dicho régimen jurídico es autónomo.

El Estado define previamente el régimen jurídico que regulará todos sus actos, que no son otros que el mantenimiento de los servicios públicos.

....

Las diferencias fundamentales entre uno y otro contrato radican en que el contrato de compra-venta la ley suprema-- es la voluntad de las partes y en el contrato administrativo - es el interés general.

Los principios generales del contrato de compra-venta-- radican en la igualdad de las partes y en la autonomía de la - voluntad.

En el contrato administrativo las partes mantienen una situación desigual porque una de ellas es el Estado o un ente-- público con ciertas facultades y privilegios.

En el contrato administrativo la voluntad de las par-- tes no altera los mandatos de la ley que se aplican directamen- te. Las partes se subordinan a una relación de derecho público preestablecido.

El contrato de compra-venta tiene exclusiva aplicación en el derecho privado y los contratos administrativos en el de- recho público, a través de un régimen autoritario y exorbitan- te ya que las cláusulas exorbitantes regulan la relación con- traactual.

....

En el contrato administrativo es esencial la forma escrita para la existencia de dicho contrato.

En el contrato de compra-venta la forma escrita será esencial cuando recaiga sobre bienes inmuebles y cuando recaiga sobre bienes muebles será consensual no requiriendo en este caso para su validez la forma escrita.

En los contratos civiles como es el caso de la compra-venta, un particular no puede obligarse más que a lo que ha expresamente pactado.

En los contratos administrativos el Estado puede por razones de interés público modificar las cláusulas y en caso de discrepancia sobre perjuicios, los particulares pueden recurrir ante los tribunales a deducir sus acciones.

El consentimiento de las partes perfecciona al contrato de compra-venta, pero se consuma con la entrega de la cosa vendida.

En el contrato administrativo el consentimiento debe ser expreso.

....

Las partes que intervienen en el contrato de compra-venta deberán tener capacidad de goce y de ejercicio para poder contratar y en el contrato administrativo el órgano que contrata debe ser competente, es decir que deberá estar autorizado por la ley para contratar.

En el contrato de compra-venta el objeto directo consiste en transmitir el dominio de una cosa por una de las partes y en pagar un precio cierto y en dinero por la otra y el objeto indirecto se constituye por la cosa y el precio.

El objeto en el contrato administrativo constituye el propósito de las partes para generar derechos y obligaciones.

El motivo o fin determinante del contrato de compra-venta es el mismo que se aplica en las reglas generales del contrato expuestos con anterioridad y en el contrato administrativo se presupone el interés público o el fin de la institución a que se refiere dicho contrato (35)

3.2.- SIMILITUDES:

En el derecho civil como en el derecho administrativo -
.....
(35).- Andrés Serra Rojas, Derecho Administrativo, T.II pp.484-494.

los términos del convenio y contrato son empleados como sinónimos, y se les entiende en la misma definición.

Las similitudes importantes que encontramos entre uno y otro contrato son: El consentimiento o sea el acuerdo de voluntades entre las partes que celebran el contrato; la capacidad de goce y ejercicio entre las partes contratantes; la conmutabilidad ya que los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato; la bilateralidad - porque los derechos y obligaciones son para ambas partes contratantes.

Ambos contratos también pueden ser instantáneos o a plazos y deben ser lícitos.

Resumiendo, haremos mención de las características propias de cada contrato.

CONTRATO ADMINISTRATIVO

- 1.- Interés general
- 2.- El servicio público
- 3.- La forma
- 4.- Desigualdad de las partes
- 5.- Jurisdicción especial

CONTRATO DE COMPRA-VENTA

- 1.- Intereses particulares
- 2.- Oneroso
- 3.- Formal
- 4.- Traslativo de dominio
- 5.- Consensual

.....

CONTRATO DE COMPRA-VENTA

6.- Principal

7.- Bilateral

8.- Conmutativo

9.- Ocasionalmente aleatorios

10.- Instantáneo o de tracto-
sucesivo.

(36).- Ibidem.

C A P I T U L O I V

PROCEDIMIENTO ACTUAL QUE UTILIZA EL DEPARTAMENTO
DEL DISTRITO FEDERAL EN LA ADQUISICION DE
INMUEBLES PARA LA REALIZACION DE OBRAS
DE REGENERACION URBANA.

4.1.- HISTORIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE:

La propiedad es el derecho de obtener de un objeto la satisfacción que ésta puede proporcionar, este derecho puede estar limitado por el interés público y por otros derechos privados que desmiembren la propiedad (hipotecas, servidumbres, etc.).

Los juriconsultos romanos no definen el derecho de propiedad, sólo se limitan a estudiar los diversos beneficios que procura, estos beneficios se resumen en el uso, el fruto y el abuso; El jus utendi o usus que es la facultad de servirse de las cosas y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir fuera de sus frutos; el jus fruendi o fructus, derecho de recoger todos los productos el jus abutendi o abusus es el poder de consumir la cosa disponiendo de ella de una manera definitiva, destruyéndola o enajenándola.

La propiedad individual sobre los inmuebles se constituyó pronto, el territorio Romano (ager romanus) perteneció primero al pueblo, convirtiéndose después en propiedad privada, por concesión del Estado.

....

Propiedad Inmueble en la República Mexicana.

En la época precortesiana las tierras, en las comarcas sometidas a los soberanos aztecas se dividían en:

1.- Propiedad de la Corona, que eran cultivadas por los vasallos, quienes pagaban al Rey tributo consistente en frutos de la agricultura.

2.- Propiedad de los Nobles, adquiridas por donaciones hechas por los monarcas en recompensa de servicios hechos en la guerra, con obligación de prestar algunos otros en señal de vasallaje y sin facultad de enajenarla, especialmente a los plebeyos.

3.- Propiedad en común, eran las tierras que poseían los pueblos en común, no podían ser enajenados, pues no eran reducibles a propiedad privada.

El Calpulli era una porción de tierra concedida a una familia, a una tribu o a cierto número de personas. El jefe del calpulli repartía las tierras para su cultivo entre las personas que lo formaban, cada año se hacían cambios en la distribu-

....

ción de los terrenos.

Las tribus nómadas del Norte del país no conocieron más que muy rudimentariamente el derecho de propiedad.

Entre los mayas, en tiempos primitivos, la propiedad fue comunal, apareciendo la propiedad privada cuando sobrevinieron las clases sociales: la nobleza, el sacerdocio, los plebeyos y los esclavos.

En la Epoca Colonial, todo particular debió obtener su derecho del soberano por Merced Real, no hubo ocupación de las -- tierras, del soberano emana toda propiedad individual o común.

Las encomiendas o repartimientos fueron consecuencia de la conquista Española, las cuales fueron suprimidas hasta 1720, menos las de los descendientes de Cortés.

La propiedad mercedada no era una propiedad absoluta. Su ocupación era por el término de cuatro años, el favorecido debía tenerla poblada y cultivada, bajo pena de perder el repar-

....

timiento (37).

El dominio de la Corona podía anular a la propiedad individual por falta de cumplimiento de las condiciones base de la concesión. La propiedad tenía una función social.

La merced debía respetar las tierras de los indios, según ley de 27 de febrero de 1531.

El régimen de propiedad colonial limitaba la extensión de tierras que podía adquirirse por merced real.

Existieron otras formas de propiedad durante la Epoca Colonial, como el fundo legal, el cual se fijaba en 500 varas por cada viento (una vara, 838 mm), a contar de la puerta de la iglesia.

El fundo legal es el ámbito de cada pueblo, el pueblo mismo.

El ejido, del latín exitus, salida del pueblo, pasó a América por Real Cédula de 10 de diciembre de 1573, con exten
.....

(37).- Fraga, Jr., Gabino, Derecho Administrativo. Ed. Porrúa-Hnos., S.A., México, 1934, pp. 223 y siguientes.

sión de una legua, donde los indios tuvieron su ganado sin --
mezclarlo con los de los españoles. Ni el fundo legal ni los
ejidos podían ser enajenados.

Los pueblos recibieron por donaciones de la Corona vas-
tas extensiones llamadas tierras de parcialidades o comunida-
des de indígenas.

En la Epoca Colonial había tierras para todo aquel que
quería cultivarlas y había crédito proporcionado por las con-
gregaciones religiosas y las Cajas de Comunidades.

Al lado de las anteriores propiedades se creó la propie-
dad eclesiástica y se crearon innumerables establecimientos de
beneficiencia como el Hospital de Jesús, fundado por Hernán Cor-
tés: el Montepio, fundado en 1767 por Pedro Romero de Terreros
el fondo piadoso de California, el Colegio de las Vizcaínas.

En España se llamaban terrenos baldíos a los que, no co-
rrespondiendo al dominio privado, pertenecían al dominio pú-
blico, por haber quedado sin dueño y conservarse sin cultivo.

....

En la Nueva España los baldíos fueron tierras no concedidas.

Cuando el soberano quiso verificar lo que había quedado vinieron las composiciones, revisión de títulos primitivos, y el pago al Erario de una cantidad para purgar los vicios del título.

En la Real Instrucción del 15 de octubre de 1754 se de-- termina que autoridades deben conocer de los negocios de bal-- díos, la forma en que tienen que hacerlo, confirma los títu-- los anteriores a 1700 y reconoce la antigua posesión como título de justa prescripción.

La Real Cédula de 23 de marzo de 1798 sobre terrenos baldíos corrige algunas de las anteriores disposiciones.

En el curso de la historia los baldíos fueron dados en premio.

La ley de 20 de julio de 1863, estableció el derecho de todo habitante a denunciar hasta 2500 hectáreas de terrenos --

....

baldíos; fijo reducidos precios, dió facilidades de pago; reconoció y favoreció al poseedor. Esta ley fue expedida por Juárez en San Luis Potosí, rigió hasta el 10. de julio de 1894, - fecha en que se puso en vigor la de 26 de marzo anterior, ley más amplia, que conservando lo bueno de la precedente, procuró llenar los vacíos que la práctica había revelado y acrecentó-- las facilidades para la adquisición y colonización de los baldíos. Dividió los terrenos de la nación en cuatro categorías: baldíos, demasias, excedencias y terrenos nacionales. Suprimió el límite de 2 500 hectáreas denunciables. Hizó cesar la obligación de los dueños de tener sus terrenos poblados, acotados y cultivados.

Actualmente, la Federación rige sobre los baldíos.

El artículo 73, fracción XIX dice: "El Congreso tiene facultad ... Para fijar las reglas a que deban sujetarse la ocupación y enajenación de terrenos baldíos y el precio de estos"

El 2 de agosto de 1923 (D.O., 11), se dió un decreto facultando a todo mexicano mayor de 18 años para la adquisición de tierras nacionales o baldías.

....

En el Diario Oficial de 7 de febrero de 1951, apareció la vigente Ley de Terrenos baldíos y nacionales, demasias y excedencias de 30 de diciembre de 1950, en cuyo artículo 3o. se dividen en tres clases de terrenos propiedad de la Nación baldíos, Nacionales y Demasias.

Se da derecho a todo mexicano para adquirir a título oneroso terrenos nacionales y en el artículo 10 se dan las superficies máximas que pueden enajenarse a una sola persona. También considera la ley enajenaciones a título gratuito. El Estado también podrá arrendar los terrenos.

Con el objeto de conocer y determinar las tierras propiedad de la Nación que existan en el país, la Secretaría de Agricultura llevará a cabo, de conformidad con las disposiciones del artículo 53 y siguientes, las operaciones de deslinde que fueren necesarias ya sea para verificar la existencia de terrenos solicitados por particulares o para investigar con aquel objeto determinadas zonas del país.

El Código Civil no contiene toda la legislación aplicable a inmuebles, la cual está esparcida en diversas leyes bag

.....

tante numerosas. Por ejemplo:

La ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (D.O., - 7 enero 1976), declarada de utilidad pública, estatuye como se hará la planeación urbana, como se llevará a efecto la ejecución de las obras, el régimen a que estará sometido el territorio; el ordenamiento de los sistemas urbanos determina en que zonas pueden construirse viviendas. La misma abrogó la ley de Planificación del Departamento del Distrito Federal de 30 de diciembre de 1953, y disolvió la Comisión de Planificación, la Comisión Mixta de Planificación y los Comités ejecutivos de Planificación.

Con lo que respecta a sanidad, el propietario debe observar diversos preceptos consignados en el Reglamento de Ingeniería Sanitaria relativa a Edificios (D.O., 20 mayo 1964).

La propiedad inmueble sufre diversas cortapisas conforme a lo dispuesto por varios preceptos de la Ley de Vías Generales de Comunicación (30 diciembre 1939, reformada). En consonancia el artículo 844 dice: "Las servidumbres establecidas por utilidad pública o comunal, para mantener expedita la nave

....

gación de los ríos, la construcción o reparación de las vías - públicas, y para las demás obras comunales de esta clase, se fijaran por las leyes y reglamentos especiales y a falta de - estos, por las disposiciones de este Código.

Así mismo el artículo 750 Fracción I, del Código Civil - vigente indica que son bienes inmuebles: el suelo y las cons-- trucciones adheridas a él.

El artículo 14 del Código Civil vigente dice: los bie-- nes inmuebles sitos en el Distrito F^ederal, y los bienes mue-- bles que en el mismo se encuentren se regirán por las disposi-- ciones de este Código, aún cuando los dueños sean extranjeros.

4.2.- CONCEPTO DE UTILIDAD PUBLICA

Durante la Revolución Francesa, al declararse los dere-- chos del hombre, se establece que la propiedad privada es in-- violable y sagrada y que sólo podrá privarse de ella a su titu-- lar por una causa de necesidad pública, substituyéndose poste--- riormente esta noción por una más amplia en favor del Estado,-

(38).- Antonio de Ibarrola, Cosas y Sucesiones, Ed. Porrúa, S.A. México, 1977, pp. 289-315.

la noción de utilidad pública.

Gabino Fraga, manifiesta en la página 383 que el concepto de utilidad pública como todos los conceptos del derecho público debe definirse en relación con la noción de atribuciones -- del Estado, de tal modo de considerar que existe siempre que -- la privación de la propiedad de un particular sea necesaria para la satisfacción de las necesidades colectivas cuando dicha -- satisfacción se encuentra encomendada al Estado.

La Suprema Corte de Justicia, destaca en su jurisprudencia que las causas de utilidad pública deben siempre aquilatarse -- por el Estado severamente en función del bien común, y que debe tratar de alcanzar.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos -- en su artículo 27 párrafo segundo manifiesta "las expropiacio-- nes sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública...."

El párrafo decimoquinto establece "las leyes de la Fede-- ración y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones deter-- minarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación --

....

de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente"

El artículo 832 del Código Civil Federal vigente indica:-
"Se declara de utilidad pública la adquisición que haga el Gobierno de terrenos apropiados a fin de venderlos para la Constitución del patrimonio de la familia o para que se construyan casas-habitación que se alquilen a las familias pobres, mediante el pago de una renta módica".

La suprema Corte ha resuelto: "Sólo hay utilidad pública cuando en provecho común se utiliza por la colectividad llame se Municipio, Estado o Nación, en el goce de la cosa expropiada. No existe cuando se trata de beneficiar a un particular. Tesis No. 1117, página 1955 Recop.

En virtud de que nos encontramos con el problema de que en numerosas ocasiones no es nada claro saber cuando existe una causa de utilidad pública, debido a que es un concepto -- que se encuentra envuelto en una gran imprecisión, el artículo 10. de la Ley de expropiación nos dá las bases para fundamentar el concepto de utilidad pública.

.....

ARTICULO 1o. LEY DE EXPROPIACION.- Se consideran causas de utilidad pública:

I.- El establecimiento, explotación o conservación de un servicio público;

II.- La apertura, ampliación o alineamiento de calle, la construcción de calzadas, puentes, caminos y túneles para facilitar el tránsito urbano y suburbano;

III.- El embellecimiento, ampliación y saneamiento de las poblaciones y puertos, la construcción de hospitales, escuelas, parques, jardines, campos deportivos o de aterrizaje, construcciones de oficinas para el Gobierno Federal y de cualquiera -- obra destinada a prestar servicios de beneficio colectivo.

IV.- La conservación de los lugares de belleza panorámica de las antigüedades y objetos de arte, de los edificios y monumentos arqueológicos o históricos, y de las cosas que se consideren como características notables de nuestra cultura nacional

V.- La satisfacción de necesidades colectivas en caso de guerra o trastornos interiores; el abastecimiento de las ciuda-

....

des o centros de población, de víveres o de otros artículos - de consumo necesario, y los procedimientos empleados para combatir o impedir la propagación de epidemias, epizootias, incendios, plagas, inundaciones u otras calamidades públicas;

VI.- Los medios empleados para la defensa nacional o para el mantenimiento de la paz pública;

VII.- La defensa, conservación, desarrollo o aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de explotación;

VIII.- La equitativa distribución de la riqueza acaparada o monopolizada con ventaja exclusiva de una o varias personas y con perjuicio de la colectividad en general, o de una clase en particular;

IX.- La creación, fomento o conservación de una empresa - para beneficio de la colectividad;

X.- Las medidas necesarias para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la colectividad;

....

XI.- La creación o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida;

XII.- Los demás casos previstos por leyes especiales.

Como resultado de las bases que menciona el artículo 10.- de la Ley de expropiación en las que indica las causas de utilidad pública, podemos definir el concepto de utilidad pública como el derecho que tiene el Estado para satisfacer de acuerdo a sus atribuciones, necesidades colectivas en bien de la propia comunidad y en general la convivencia o el interés de la generalidad de los individuos del Estado.

4.3.- DESCONCENTRACION ADMINISTRATIVA

Es la transferencia o asignación legal, que hacen los órganos superiores a los órganos inferiores o agentes de la administración central, de una competencia exclusiva, o un poder de trámite, de decisión y de ejercicio, disminuyendo, relativamente la relajación de jerarquía y subordinación, pero sin romper los vínculos jerárquicos.

....

El órgano superior da poder al órgano inferior para que -- tramite o decida en los asuntos administrativos sin que se destruya la relación jerárquica.

El órgano inferior no goza de autonomía sino de una libertad de acción restringida o condicionada.

LAS CARACTERISTICAS DE LA DESCONCENTRACION SON:

- a) Se sitúa dentro de la centralización administrativa.
- b) La relación jerárquica no desaparece y el poder central se reserva facultades de mando, decisión, vigilancia y -- competencia.
- c) Los órganos inferiores no tiene autonomía económica--
- d) Gozan de autonomía técnica
- e) La competencia se ejerce dentro de las facultades del gobierno federal
- f) El órgano desconcentrado tiene su régimen por una ley, un decreto, un acuerdo del ejecutivo federal o el régimen general de una secretaría de estado, aunque se puede operar en -- otras entidades.

....

g) Las relaciones directas entre el órgano desconcentrado y el poder central se realizan a través del órgano correspondiente.

h) Sin necesidad de interferir en la competencia exclusiva, el poder central, está facultado para fijar, la política de desarrollo, orientación de los órganos desconcentrados, para mantener la unidad y desarrollo de la acción de la administración pública.

El sostenimiento del órgano desconcentrado está a cargo de la institución que lo crea o del presupuesto de egresos de la federación. Los ingresos de los órganos administrativos federales se incorporan al patrimonio federal.

EXISTEN DOS FORMAS DE DESCONCENTRACION ADMINISTRATIVA:

1.- Desconcentración horizontal o periférica, también llamada externa o regional; consiste en las facultades exclusivas que se le otorgan a un órgano administrativo periférico, como las comisiones regionales fiscales, que tienen una extensión territorial limitada.

....

2.- Desconcentración vertical o central, llamada también-interna o funcional; consiste en la competencia que el órgano-superior cede en forma limitada y exclusiva, a un órgano inferior, que forma parte de la misma organización centralizada.

No se debe confundir la desconcentración administrativa - con la Delegación ya que ésta consiste en el encargo que hace-un funcionario (Delegante) a otro (Delegado) con la capacidad-de ejercitar determinadas facultades que le corresponden por -razón de su competencia. La Delegación no puede exceder a las-facultades de quien delega.

En la desconcentración administrativa la competencia ex--clusiva es limitada; los actos tiene tal fuerza jurídica que-pueden poner fin a la via administrativa y los recursos admi--nistrativos se reducen o se eliminan.

En la Delegación el órgano inferior realiza una competen--cia que no posee y que le es transmitida por el órgano superior los actos se atribuyen al superior y la via administrativa que-da abierta por medio de los recursos administrativos.

.....

Así pues, hemos visto que desconcentrar no es más que un procedimiento administrativo que facilita la ejecución de las leyes administrativas, conservando íntegramente los órganos superiores sus poderes de contralor, revisión y demás poderes -- la desconcentración siempre se da en favor de los órganos cuya creación y facultades exclusivas se contemplan en el artículo 90 de la constitución que ordena, para el despacho de los negocios del orden administrativo de la federación, habrá el número de secretarías que establezca el congreso por una ley, la que distribuirá los negocios que han de estar a cargo de cada secretaría.

Esa ley que menciona el artículo 90 constitucional es la "Ley Orgánica de la Administración Pública Federal", publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 1976, que en su artículo 17 manifiesta: "Para la más eficaz -- atención y eficiente despacho de los asuntos de su competencia las Secretarías de Estado y los Departamentos administrativos, podrán contar con órganos administrativos desconcentrados que les estarán jerárquicamente subordinados y tendrán facultades específicas para resolver sobre la materia y dentro del ámbito territorial que se determine en cada caso, de conformidad con-

....

Así pues, hemos visto que desconcentrar no es más que un procedimiento administrativo que facilita la ejecución de las leyes administrativas, conservando íntegramente los órganos superiores sus poderes de contralor, revisión y demás poderes -- la desconcentración siempre se da en favor de los órganos cuya creación y facultades exclusivas se contemplan en el artículo 90 de la constitución que ordena, para el despacho de los negocios del orden administrativo de la federación, habrá el número de secretarios que establezca el congreso por una ley, la que distribuirá los negocios que han de estar a cargo de cada secretaría.

Esa ley que menciona el artículo 90 constitucional es la "Ley Orgánica de la Administración Pública Federal", publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 1976, que en su artículo 17 manifiesta: "Para la más eficaz -- atención y eficiente despacho de los asuntos de su competencia las Secretarías de Estado y los Departamentos administrativos, podrán contar con órganos administrativos desconcentrados que les estarán jerárquicamente subordinados y tendrán facultades específicas para resolver sobre la materia y dentro del ámbito territorial que se determine en cada caso, de conformidad con-

....

las disposiciones legales aplicables".

El órgano desconcentrado por ningún motivo puede invadir las jerarquías superiores de la administración, ni interferir con las facultades constitucionales o legales de los órganos centralizados.

Los reglamentos interiores de las Secretarías de Estado reglamentan la materia de la desconcentración administrativa, otorgando facultades específicas a los órganos jerárquicamente subordinados para resolver sobre determinada materia o para la más agil forma de decisiones y tramitación de asuntos.

La desconcentración administrativa no ha alcanzado la plenitud de su realización, pero es un elemento útil que aligera la acumulación de asuntos en el poder central en beneficio del propio servicio público y de los particulares.

Algunos ejemplos de la desconcentración administrativa federal son: El Instituto Politécnico Nacional, la Procuraduría Federal de Defensa del Trabajo y otros.

....

(39).- Andrés Serra Rojas, Derecho Administrativo, Tomo I, pp.-
507-518

4.4.- CONDICION Y NATURALEZA JURIDICA DEL DEPARTAMENTO DEL DIS-
TRITO FEDERAL.

Para tener un mejor conocimiento de como surgió el Departamento del Distrito Federal, nos remontaremos hasta el año de 1327, en que se fundó la gran ciudad de Tenochtitlan en un sitio llamado Mechtli (México) que significaba "lugar de los mexicanos". Dicha ciudad llevaba el nombre de su fundador, Tenoch el cual edificó la ciudad por mandato expreso del Dios Huitzilopochtli, tal administración pública se extendía en un enorme territorio.

Posteriormente los Españoles dieron fin al Imperio Azteca y denominaron a la población "la ciudad de México", cuyo gobierno no tenía una centralización política y administrativa, fundándose en Coyoacán el primer Ayuntamiento en 1524, estaba formado por un Alcalde, doce regidores o menos según su importancia. -

(40)

Las Cédulas Reales establecieron las bases de la organización política y administrativa de la Colonia, que descansó desde sus orígenes en el Municipio gobernado por el Cabildo o Ayuntamiento.

(40) .- José María Marroquí: "La Ciudad de México". Ed. Europea, México, 1900.

tamiento, el cual varió en su integración a través de los tiempos, pero en general puede decirse que estaba presidido por el Corregidor, constaba de dos alcaldes ordinarios y un número variable de Regidores, tenía un Alférez Real, un Procurador General, un Alguacil Mayor y un Síndico (41)

Para hacer más efectiva la Autoridad Real, el Rey de España acordó la creación de un Organismo Superior de Gobierno y Justicia con asiento en la ciudad de México, denominado Real Audiencia que tenía facultades mixtas, tanto en materia de gobierno como de justicia.

Hasta 1786 prevaleció, en términos generales, la organización política administrativa antes descrita. Como sede oficial de las más altas autoridades judiciales y administrativas de la Colonia, la ciudad de México siempre fue conocida como Metrópoli del Virreynato.

A partir del 4 de diciembre de 1786 se implantó una nueva organización de acuerdo con lo preceptuado por la Ordenanza de Intendentes, que dividía a la Nueva España en varias Intendencias como la De México, que abarcaba el territorio de lo que aq

....
(41).-Toribio Esquivel Obregón: "Historia del Derecho en México Tomos II y III, Méx.1938. Manuel Cruzado: "Elementos de Derecho Administrativo", Imprenta Eduardo Munguía, Méx.,-1895, pp. 163 y siguientes.

tualmente son el Distrito Federal y Estados de México, Queré--
taro, Hidalgo, Morelos y Guerrero.

El Virrey seguía con sus facultades de Gobernador, Capitán
General y Presidente de la Audiencia, además podía nombrar Sub-
delegados. Los Intendentes Corregidores presidían los Ayunta---
mientos de sus Capitales.

El 19 de julio de 1808, el Ayuntamiento de la ciudad de Mé-
xico, por medio del Licenciado Verdad, proclamó que a falta de-
dirección legítima del Imperio, la soberanía tendría que recaer
en el pueblo, el cual debía de ejercerla por conducto de sus --
legítimos representantes que eran los Ayuntamientos.

Mediante la intervención de Fray Servando Teresa de Mier, -
en el Decreto del 18 de noviembre de 1824, se ordena que la ciu-
dad de México sea el Distrito que servirá de residencia a los-
Supremos Poderes de la Federación con la categoría de Capital -
de la República Mexicana.

En los términos de la Sexta Ley Constitucional del 29 de -
diciembre de 1836 la República se dividía en Departamentos, los

....

Departamentos en Distritos y éstos en Partidos, subsistiendo los Ayuntamientos.

El Distrito Federal fue incorporado al Departamento de México en febrero de 1837, según lo dispuesto por el Artículo 30. de la Sexta Ley Constitucional.

Las Bases orgánicas de la República Mexicana de junio de 1843 dejaron subsistentes los Departamentos de México, Distritos, Partidos y Municipalidades. El gobierno de los Departamentos quedó a cargo de las Asambleas Departamentales, además de los Gobernadores, que anteriormente eran los únicos en tener a su cargo el gobierno. Cada Gobernador era nombrado por el Presidente de la República, pero ahora era a propuesta de la Asamblea Departamental respectiva.

El 22 de agosto de 1846 (42), se suspendió el funcionamiento de las Asambleas Departamentales, se restituyeron los Estados en lugar de los Departamentos y se facultó al Ejecutivo para remover a todas las autoridades. El acta de Reforma en su artículo 60. prevenía que mientras la ciudad de México fuera Dis-

....

(42).- Felipe Tena RAMÍREZ.- "Leyes Constitucionales de México" (1808-1967), Ed. Porrúa, México, 1967, p.p. 314.

trito Federal, tendría voto en la elección de Presidente y -- nombraría Senadores.

El 21 de septiembre de 1853, se ordenó que los Estados - se llamasen Departamentos y el Distrito Federal se convirtió - en Distrito de México.

La Constitución Política de 1857 organizó la Nación igual que la de 1824, en forma de República Representativa, Democrática, Federal, compuesta de Estados Libres y soberanos, pero - unidos por una Federación.

Por decreto del 6 de mayo de 1861 se dividió el Territo-- rio del Distrito Federal en Municipalidad de México, Partido - de Guadalupe Hidalgo, Partido de Xochimilco, Partido de Tlal-- pan y Partido de Tacubaya.

Durante el Imperio de Don Maximiliano el Territorio del - Distrito Federal quedó comprendido dentro del Departamento lla mado del Valle de México, siendo su capital la Ciudad de Méxi- co.

.....

El 26 de marzo de 1903, en uso de facultades extraordinarias, el Presidente de la República expidió la Ley de Organización Política y Municipal del Distrito Federal. El territorio del Distrito Federal quedó dividido, para su administración en 13 Municipalidades, que fueron: México, Guadalupe Hidalgo, Azcapotzalco, Tacubaya, Mixcoac, Cuajimalpa, San Angel, Coyoacán, Tlalpan, Xochimilco, Milpa Alta e Ixtapalapa.

El presidente Carranza, expidió el 14 de abril de 1917 - la "Ley de Organización Política del Distrito Federal y territorios". El artículo 45 estableció el Municipio Libre. El artículo 43 estableció como partes integrantes de la Federación a 28 Estados, 2 territorios y el Distrito Federal. El artículo 73 en su fracción VI dividía al Distrito Federal en municipalidades y entregaba su gobierno a un gobernador dependiente directamente del Presidente de la República.

La Ley Orgánica de D. O. F. del 2 enero de 1929, en sus artículos 21 y 139 casa el Gobierno del Distrito Federal y se crea el Departamento del Distrito Federal.

El 13 de diciembre de 1946 se publicó la Nueva Ley de Secretarías y Departamentos de Estado, conforme a esta ley, el -

....

Departamento del Distrito Federal conservó su denominación y atribuciones.

La administración del gobierno del Departamento del Distrito Federal se encomienda a los siguientes funcionarios: (43)

El Presidente de la República, que tiene a su cargo directamente el gobierno y lo ejerce por conducto del Gobernador -- del Distrito o sea el Jefe del Departamento del Distrito Federal (artículos 73 fracc. VI, 89 y 92 de la Ley Orgánica del -- D. F. D. O. F. del 29 de diciembre de 1978) .

El Jefe del Departamento del Distrito Federal es nombrado y removido libremente por el propio Presidente de la República.

A cargo de las Delegaciones del Distrito Federal, están -- los Delegados, nombrados y removidos libremente por el Jefe -- del Departamento, previo acuerdo del titular del Ejecutivo Federal.

El Jefe del Departamento del Distrito Federal debe resi-- dir en la propia Entidad durante el tiempo en que desempeñe su cargo.

....
(43).- Reglamento interior que fija las condiciones generales -- de trabajo en el Departamento del D.F.: de 17 de abril de -- 1974, Gaceta oficial del Departamento.

El Jefe del Departamento es auxiliado en el desempeño de sus funciones por un Secretario de Gobierno, un Secretario de Obras y Servicios, un Oficial Mayor y por los demás órganos - que determine la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal. Las Secretarías atienden los asuntos que les encomienda el Jefe del Departamento del Distrito Federal, tienen igual -- rango y, por lo tanto, entre ellas no hay preeminencia alguna.

Los Delegados tienen en sus respectivas circunscripciones las atribuciones que les señala la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, los reglamentos, otras disposiciones legales o el Jefe del Departamento, de quien dependen directamente.

El Consejo Consultivo y las Juntas de Vecinos son órganos de colaboración ciudadana del Jefe del Departamento y de los Delegados, respectivamente.

El Distrito Federal es manejado administrativamente por órganos federales, y se rige constitucionalmente por leyes dictadas por el Congreso de la Unión y con Tribunales del fuero común.

.....

El funcionamiento administrativo del Distrito Federal forma parte de la Administración Pública Federal Centralizada en la que se reconocen facultades desconcentradas en favor del Jefe del Departamento cuyo régimen patrimonial y financiero es propio, pero que no se llega a catalogar como órgano descentralizado.

El Departamento del Distrito Federal tiene personalidad jurídica propia con capacidad para adquirir y poseer todos los bienes necesarios para el cumplimiento de sus fines.

4.5.- FINALIDADES Y ATRIBUCIONES DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

El Departamento del Distrito Federal tiene como finalidad permanente la de crear y expedir Reglamentos, circulares o acuerdos que le permitan un mejor desempeño en las funciones encomendadas, así como el mantenimiento y mejoramiento de una sociedad más ordenada y organizada y del medio urbano, todo ello a través de las atribuciones que le confiere el artículo 36 del Capítulo V de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal.

....

DE LAS ATRIBUCIONES.

Artículo 36.- El Departamento del Distrito Federal tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Establecer la política administrativa del Departamento del Distrito Federal;

II.- Fijar la política y sistemas técnicos a que deba sujetarse la planeación urbana;

III.- Determinar la actividad que deba considerarse de servicio público, con base en las disposiciones de ésta y otras leyes relativas;

IV.- Decidir el servicio público a que se refiere la fracción anterior deba ser prestado por sí o en colaboración con organismos descentralizados, empresas de participación estatal o con particulares, o bien si debe concesionarse;

V.- Reglamentar la prestación de todo servicio público;

....

VI.- Vigilar la debida prestación de los servicios públicos;

VII.- Ejercitar el Derecho de revisión cuando expire el -
plazo de vigencia estipulado en las concesiones;

VIII.- Rescatar la concesión otorgada para la prestación-
de un servicio público en los términos que señala esta ley;

IX.- Ocupar, en forma temporal, bienes que sean empleados
en la prestación de servicios públicos, cuando éstos sean inte-
rrumpidos, e intervenir, así mismo, la administración de la em-
presa respectiva.

X.- Colaborar en el Distrito Federal, a la impartición de
la enseñanza en sus diversos grados, y celebrar convenios, pa-
ra este efecto, con las Secretarías de Estado correspondientes
de acuerdo a lo establecido en los artículos 3o., fracción VII
y 73, fracción XXV de la Constitución;

XI.- Prestar atención médica y quirúrgica en los estable-
cimientos de emergencia correspondientes;

.....

XII.- Promover y coordinar con otras dependencias oficiales, instituciones públicas o privadas, o con las particulares, la atención y ayuda a personas indigentes o desamparadas;

XIII.- Realizar campañas en colaboración con la Secretaría de Salubridad y Asistencia, y con la Procuraduría General de la República, contra el alcoholismo y la toxicomania;

XIV.- Vigilar que en los centros de espectáculos y de diversiones públicas, se respeten la moral y las buenas costumbres;

XV.- Controlar los precios que se cobren por el acceso a centros y a espectáculos públicos;

XI.- Propiciar la formación del patrimonio de la familia, en los términos de los artículos 735 y 738 del Código Civil -- para el Distrito Federal y Territorios Federales.

XVII.- Fomentar las actividades que propendan a exaltar el espíritu cívico y los sentimientos patrióticos de los habitantes del Distrito Federal; el deporte en todas sus manifes-

....

taciones y la celebración de actos culturales y artísticos;

XVIII.- Celebrar ceremonias públicas para conmemorar hechos históricos de carácter nacional o social;

XIX.- Proyectar y ejecutar las obras necesarias para la prestación de los servicios públicos no concesionados y supervisar aquellas obras que deban realizarse para la prestación de servicios públicos concesionados.;

XX.- Proyectar y ejecutar obras de infraestructura para el desarrollo;

XXI.- Proyectar y ejecutar obras de planificación sujetándose a las normas que se expidan sobre planeación urbana;

XXII.- Determinar los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, en los términos del artículo 27, fracción VI, de la Constitución.

XXIII.- Llevar a cabo expropiaciones de bienes inmuebles de acuerdo con el precepto constitucional citado en la frac--

....

ción anterior, y con la ley especial correspondiente;

XXIV.- Formular proyecto de iniciativa de leyes y reglamentos para el Distrito Federal y someterlas a la consideración del Presidente de la República;

XXV.- Gestionar la publicación en el Diario Oficial de la Federación de las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas que deba regir en el Distrito Federal, esta publicación también se hará en el órgano informativo del propio Departamento del Distrito Federal;

XXVI.- Colaborar con las Secretarías de Estado y Departamentos Administrativos para el cumplimiento de sus atribuciones en el Distrito Federal;

XXVII.- Ser conducto para el Presidente de la República para que éste designe en los casos de faltas temporales de más de tres meses, o absolutas, Magistrados del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

XXVIII.- Celebrar convenios con las Secretarías de Estado; Departamentos Administrativos, Gobiernos de los Estados y -

....

con los Municipios, cuando así convenga a los intereses de --
los habitantes del Distrito Federal.

XXIX.- Celebrar convenios con los Gobiernos de los Esta--
dos y, en su caso, con los Municipios correspondientes, cuyos--
territorios estén dentro de la Cuenca del Valle de México, a--
efecto de formular, conjunta y coordinadamente, planes urba--
nísticos que consideren a dicha región natural como unidad ---
demográfica y económica;

XXX.- Celebrara convenios con los Gobiernos de Entidades-
Federativas, y, en su caso, con los Municipios correspondientes
que no formen parte de dicha Cuenca del Valle de México, pero-
que estén influidos social y económicamente por el Distrito --
Federal.

XXXI.- Vigilar la debida observación de las leyes, regla-
mentos y decretos expedidos para el Distrito Federal .

XXXII.- Mantener el orden público, previendo o impidiendo
los actos, individuales o colectivos, que puedan perturbar la-
paz y la tranquilidad sociales;

....

XXXIII.- Sancionar las infracciones de las leyes locales y reglamentos, con sujeción a lo que éstos y aquéllas dispongan;

XXXIV.- Auxiliar al Ministerio Público en la persecución de los delitos; aplicar las leyes o reglamentos en materia penitenciaria y prestar su colaboración a otras autoridades relacionadas con la propia materia;

XXXV.- Realizar estudios económicos relacionados con las finanzas del Departamento del Distrito Federal;

XXXVI.- Estudiar y formular los proyectos de leyes y disposiciones impositivas del Departamento del Distrito Federal, así como de las leyes de Ingresos y del Presupuesto de Egresos del propio Departamento que anualmente se someterán a la Cámara de Diputados;

XXXVII.- Todos los gastos que debe efectuar el Departamento del Distrito Federal en cada ejercicio con base en recursos fiscales, en el proyecto de Presupuesto de Egresos que deba enviarse a la Cámara de Diputados para su aprobación;

....

XXXVIII.- El Departamento del Distrito Federal, coordinará su actividad hacendaria con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, tanto por lo que se refiere a sus ingresos como a sus egresos, sujetándose a las disposiciones legales respectivas, para evitar hasta donde sea posible, la sobreimposición de gravámenes;

XXXIX.- Determinar, recaudar, custodiar y administrar los ingresos correspondientes a la hacienda pública del Departamento del Distrito Federal;

XL.- Ejercer y controlar su Presupuesto de Egresos;

XLI.- Imponer las sanciones que correspondan por infracción a las leyes y reglamentos cuya aplicación compete al Departamento;

XLII.- Llevar la contabilidad, la estadística y glosar las cuentas del propio Departamento;

XLIII.- Preparar y formular la cuenta pública anual del Departamento del Distrito Federal que debe presentarse a la

....

Cámara de Diputados y recabar de la Contaduría Mayor de Hacienda los finiquitos correspondientes;

XLIV.- Celebrar convenios con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para la recaudación de impuestos, derechos, productos y aprovechamientos derivados de la aplicación de leyes impositivas de carácter federal, dentro del territorio del Distrito Federal;

XLV.- Autorizar los actos y contratos de los que resultan derechos y obligaciones para el Departamento del Distrito Federal con la intervención de las Secretarías de la Presidencia y del Patrimonio Nacional, en los casos previstos por las leyes federales;

XLVI.- Dictar las medidas administrativas que procedan -- respecto de las responsabilidades que afecten a la Hacienda Pública del Departamento del Distrito Federal;

XLVII.- Contratar toda clase de créditos y financiamientos para el propio Departamento del Distrito Federal, con la intervención de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;

.....

XLVIII.- En ningún caso podrá darse en garantía de créditos nacionales o internacionales, la administración o recaudación de los ingresos autorizados por la ley o leyes respectivas; ni podrán celebrarse convenios para que los particulares recauden dichos ingresos en forma onerosa. Todo acto de la administración pública que significa la reducción de un ingreso fiscal y que no se apoye en la ley, resolución o sentencia que hubiera causado ejecutoria, será nulo de pleno derecho.

La facultad económico-colectiva para hacer efectivos los créditos fiscales, sólo podrá ser ejercida por las autoridades hacendarias del Departamento del Distrito Federal;

XLIX.- Manejar la Deuda pública del Departamento Del Distrito Federal;

L.- Las demás que las leyes o reglamentos le encomiendan en la materia;

LI.- Administrar los bienes de dominio privado pertenecientes al Departamento del Distrito Federal;

....

LII.- Llevar y mantener actualizado, un catálogo completo de los bienes de dominio público y de dominio privado, del Departamento del Distrito Federal;

LIII.- Otorgar concesiones para la explotación y aprovechamiento de bienes del dominio privado del Departamento del Distrito Federal;

LIV.- Rendir anualmente al Presidente de la República un Informe sobre el estado que guarde la administración pública del Distrito Federal;

LV.- Cumplir y hacer cumplir las disposiciones que las leyes le encomienden en materia de elecciones, cultos, desamortizaciones, jurados, registro civil, dispensas y licencias referentes al estado civil de las personas, notariado, consejo de tutelas, registro público de la propiedad y del comercio legalizaciones, exhortos, estadística especializada en los términos de la Ley Orgánica de Secretarías de Estado, bienes mostrencos y en general, las que las leyes especiales establezcan como atribuciones u obligaciones de las autoridades locales.

....

LVI.- Vigilar el exacto cumplimiento de las leyes del trabajo en el Distrito Federal, proveyendo a la integración y sostenimiento de los organismos a que se refieren las mismas leyes.

LVII.- Formar los padrones de los habitantes del Distrito Federal, así como los de aislamiento de la Guardia Nacional en el propio Distrito Federal, y sujetar la organización y disciplina de ella a la reglamentación que expida el Congreso de la Unión, así como el registro individual para la identificación de los habitantes del Distrito Federal;

LVIII.- Reglamentar el tránsito por las calles, plazas, y calzadas, comprendidas dentro de los límites del Distrito Federal, sobre bases de protección a la seguridad de las personas y propiedades, así como la expedición y comodidad de las comunicaciones;

LIX.- Conceder a los particulares los permisos necesarios para el aprovechamiento de la vía pública, los cuales tendrán siempre el carácter de revocables y temporales a juicio del propio Departamento del Distrito Federal;

....

LX.- Prestar a las autoridades federales los auxilios que requieran para el desempeño de las funciones propias de su competencia, o para el eficaz cumplimiento de sus determinaciones dentro del Distrito Federal;

LXI.- Tramitar los indultos que conceda el Ejecutivo de la Unión, tratándose de delito del orden común, en los términos de la fracción XIV del Artículo 899 de la Constitución Federal;

LXII.- Fijar los requisitos de policía y buen gobierno -- a que deben sujetarse los particulares para el fin de obtener la licencia, autorización o permiso que los faculte para el ejercicio de cualquier actividad económica, cuya reglamentación no sea de la esfera de la autoridad federal;

LXIII.- Reglamentar los espectáculos públicos, tanto para proteger los intereses de la colectividad, como para evitar -- que se ofendan los derechos de la sociedad, la moral y las buenas costumbres, debiendo, además tomar las medidas convenientes contra cualquiera causa de encarecimiento de los precios y en especial respecto del pago de sobrepagos, a cuyo efecto -- deberán dictar las medidas reglamentarias y administrativas co

....

rrespondientes.

LXIV.- Reglamentar el establecimiento de fábricas, comercios y en general el ejercicio de cualquiera actividad en términos de que no se produzcan ruidos que causen molestias a los moradores en zonas destinadas a habitación;

LXV.- Auxiliar a la Secretaría de Industria y Comercio en las medidas que adopte para hacer cumplir las disposiciones -- del Artículo 28 constitucional en materia de monopolios;

LXVI.- Llevar un registro de las agrupaciones existentes - en el Distrito Federal que se hayan constituido conforme a la Ley, y que conforme a la presente, deban acreditar algún representante ante el Departamento del Distrito Federal;

LXVII.- Reglamentar las servidumbres establecidas para - utilidad pública y comunal;

LXVIII.- Conocer de las designaciones que haga el Procurador General de Justicia del Distrito Federal y Territorios Federales, tanto de funcionarios como de empleados dependientes de-

....

la Procuraduría a su cargo, que presten sus servicios en el -
Distrito Federal para todos los efectos legales que correspon-
dan;

LXIX.- Fomentar el turismo;

LXX.- Presentar servicios sociales a los habitantes del -
Distrito Federal;

LXXI.- Castigar las infracciones a los reglamentos y dis-
posiciones mencionadas en los incisos anteriores, en los tér-
minos que los mismos ordenamientos determinen;

LXXII.- Vigilar el cumplimiento de las leyes, reglamen-
tos y, demás disposiciones generales relativas al Distrito Fe-
deral y proveer en la esfera administrativa a su exacta obser-
vancia, adoptando para ello las medidas más adecuadas, cuando
los mismos ordenamientos expresamente le encomienden tal inter-
vención; y

LXXIII.- En general, proveer en la esfera administrativa, -
al mejor desempeño de las funciones consignadas en este capítu-

....

lo y de las que llegaren a encomendársele, así como el mejoramiento de la comunidad y del medio urbano, para lo cual el Departamento del Distrito Federal tiene la facultad permanente de expedir los reglamentos, circulares o acuerdos que tiendan a la más eficaz realización de estos fines.

4.6.- PROCEDIMIENTO

El acuerdo número doscientos treinta y ocho de fecha siete de agosto de mil novecientos setenta y ocho dictado por el Jefe del Departamento del Distrito Federal Profr. Carlos Hank-González y debidamente protocolizado por el notario público No. ciento cuarenta del Distrito Federal C. Alfredo Domínguez Martínez; indica en el inciso quinto: "Se faculta a los Delegados del Departamento del Distrito Federal para que a nombre del -- propio Departamento otorguen y firmen los convenios, contratos escrituras, así como toda la documentación que sea necesaria, -- para que dentro de sus respectivas circunscripciones territoria les adquieran, bien sea por compraventa, donación o cualquier -- otra forma, los inmuebles necesarios para toda clase de obras -- de vialidad de cada Delegación".

....

El Territorio del Distrito Federal como quedó inscrito anteriormente se encuentra dividido en 16 Delegaciones cuyas facultades y obligaciones emanan de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal de los Reglamentos y de los acuerdos que dicte el Jefe del Departamento, para que los Delegados en sus respectivas circunscripciones realicen obras de Regeneración Urbana en beneficio de la colectividad. Con la finalidad de que los particulares afectados tengan un mayor conocimiento y concientización de la importancia que significa la realización de dichas obras en un país en proceso de desarrollo como el nuestro, se establece una comunicación personal y permanente entre las autoridades del Departamento y los particulares desde la realización del primer estudio topográfico -- que servirá de base para la elaboración del plano general de afectación, hasta la ejecución de la obra.

El procedimiento se inicia con el estudio y levantamiento topográfico de la zona que se piensa urbanizar, posteriormente se elabora el plano general con sus trazos, cálculos, medidas, y superficies de afectación que servirán de base para la elaboración de los planos individuales.

....

el Registro Público de la Propiedad, con boleta de agua y con boleta predial.

Los poseedores deben presentar los documentos legales -- que requiera el Departamento del Distrito Federal y que considere necesarios y suficientes para acreditar los Derechos de Posesión.

Los propietarios de las negociaciones presentarán la documentación que justifique dicha negociación y los arrendatarios acreditarán su situación jurídica con el contrato de arrendamiento y los recibos de renta, etc.

Una vez con los documentos que acrediten la personalidad jurídica de cada uno de los particulares afectados se procede a solicitar a la Comisión de Aváluos de Bienes Nacionales que es un organismo desconcentrado dependiente de la Secretaría de Asentamiento Humanos y Obras Públicas o a las Instituciones de Crédito particulares ejemplo: Los bancos, los aváluos-comerciales de los predios afectados para que con base en éstos se proceda a la elaboración de los contratos de compra-venta entre los afectados y el Departamento del Distrito Fede-

.....

Los planos individuales indican si un predio tiene afectación total o parcial y detallan la ubicación y tipo de construcción que tiene el inmueble.

Una vez con los planos individuales de afectación se procede a levantar el censo general que servirá de base para conocer el número exacto de la población que resultará afectada por motivo de dichas obras.

La población afectada se clasifica en:

- a) Propietarios
- b) Poseedores
- c) Negociaciones
- d) Arrendatarios

Los propietarios deben acreditar los derechos de propiedad que sobre el inmueble ostentan con escrituras públicas o con el contrato privado de compraventa debidamente inscrito en

....

ral a través de la Delegación que corresponda.

El pago de la afectación se realiza en dos partes:

a) El 60 % del valor total de la afectación se cubrirá -
a la firma del contrato de compraventa.

b) El 40 % restante a la firma de la escritura pública -
en favor del Departamento.

En caso de que exista algún adeudo o gravamen se cubri-
rá del 40 % del valor restante.

Si se tratase de un poseedor se le pagará el 60 % del va-
lor total de la afectación y el 40 % restante en el momento -
que acredite la legítima propiedad necesaria para la escritu-
ración de la fracción afectada en favor del Departamento del-
Distrito Federal.

A los arrendatarios de casas habitación y de locales co-
merciales o industriales que ocupen predios que resulten afec-
tados por obras de utilidad pública que realice el Departamen-
to del Distrito Federal se les proporcionará servicio de Mu--

....

danza y una ayuda social que corresponda al importe mensual de renta que paguen.

Cuando se trate de comercios grandes o industrias la ayuda social será fijada por la contraloría general mediante un estudio especial que ésta realice.

Para un mejor entendimiento del procedimiento actual que sigue el Departamento del Distrito Federal en la adquisición de bienes inmuebles por obras de vialidad o regeneración urbana, se anexan copias fotostáticas de algunos de los acuerdos dictados por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, -- así como de la celebración de un contrato de compraventa hasta su escrituración.



SECRETARÍA DEL DEPARTAMENTO
DEL DISTRITO FEDERAL
MÉXICO

11 de mayo de 1942

034

SECRETARÍA

C. C.
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO "A"
SECRETARIO DE GOBIERNO "B"
SECRETARIO GENERAL DE OBRAS Y SERVICIOS
OFICIAL MAYOR
CONTRALOR GENERAL
DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PUBLICAS
DIRECTOR GENERAL DE TESORERIA
DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACION
DELEGADOS DEL DEPARTAMENTO DEL D. F.
P R E S E N T E.

Handwritten mark

1182
SECRETARÍA DEL DISTRITO FEDERAL
1942
MAY 25 1942
SECRETARÍA DE PLANEACION Y
COORDINACION DE SERVICIOS

Estimaré a ustedes tomar nota de las siguientes disposiciones para otorgar ayuda social a arrendatarios de casas-habitación y de locales comerciales o industriales, que ocupen predios que resulten afectados por obras de utilidad pública que realice el Departamento del Distrito Federal.

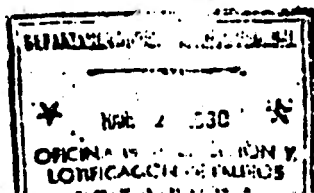
1. - A los arrendatarios de casas-habitación, de departamentos, o de pequeños comercios, que tengan contrato de arrendamiento o que demuestren estar ocupando el local correspondiente con el carácter de inquilinos, se les otorgará la siguiente ayuda social si llevan a cabo la desocupación en la fecha que para tal efecto se les fije:

- a). - Servicio de mudanza.
- b). - Una cantidad en efectivo, determinada de acuerdo con la siguiente:

TARIFA

<u>Importe mensual de renta</u>	<u>Monto de la ayuda social</u>
de 0 a 2,500.00	30,000.00
de 2,501.00 a 3,500.00	36,000.00
más de 3,500.00	40,000.00

... 2





DEL DEPARTAMENTO
DISTRITO FEDERAL
MEXICO

034

2..

c). - Para comercios grandes o industriales, la ayuda social será fijada - por la Contraloría General, mediante estudio especial que realizará, con la información que le proporcione el Delegado que corresponda y la Dirección General de Obras Públicas, en los casos de que la obra sea realizada por este organismo, y con la que proporcione la Dirección General de Planificación en los demás casos.

A efecto de otorgar facilidades a inquilinos afectados, se les podrá entregar, con el carácter de anticipo, el cincuenta por ciento de la cantidad que les corresponda.

II. - Los plazos para la desocupación de las casas-habitación, de departamentos y locales comerciales o industriales, a que se refieren los párrafos procedentes, serán fijados por el Delegado correspondiente, de común acuerdo con la Dirección General de Obras Públicas, en los casos de que ésta tenga a su cargo la obra, y por la Dirección General de Planificación en los demás casos.

III. - Para otorgar la ayuda social a que se refieren los puntos precedentes, se seguirá el procedimiento que a continuación se señala:

a). - En los casos en que los inquilinos resulten afectados por obras que lleve a cabo la Dirección General de Obras Públicas, el pago de la ayuda social lo harán los Delegados dentro de cuya jurisdicción estén las obras correspondientes, mediante recibos firmados por los interesados y debidamente timbrados, los cuales deberán estar autorizados por el propio Delegado y un representante de la Contraloría General.

b). - En todos los demás casos, el pago de la ayuda social lo hará la Dirección General de Tesorería y los recibos deberán estar autorizados por el Jefe de la Oficina de Adquisición y Lotificación de Predios, dependiente de la Dirección General de Planificación, y por un representante de la Contraloría General.

... 3



EL DEPARTAMENTO
DISTRITO FEDERAL
MEXICO

034

3...

IV. - La Oficialía Mayor comunicará con toda oportunidad las partidas presupuestales que se gravarán con estas erogaciones a fin de que se puedan cubrir estos pagos.

V. - Quedan sin efecto las disposiciones administrativas anteriores -- que se opongan al presente acuerdo, el cual entrará en vigo el día de su firma.

Atentamente,
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.
Distrito Federal, 20 de marzo de 1930
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL
DISTRITO FEDERAL.

PROF. CARLOS HANK GONZALEZ.



DEPARTAMENTO
DEL
DISTRITO FEDERAL

LIC. ALFREDO GONZALEZ SERRANO
NOTARIO No. 2
★ OCT. 22 1979 ★
MEXICO, D.F.

FORMA C. 1

DEPENDENCIA	DELEGACION DEL D.D.F. EN AZCAPOTZALCO.
SECCION	COORDINACION DE GOBIERNO
MESA	UNIDAD JURIDICA.
NUMERO DE OFICIO	
EXPEDIENTE	

ASUNTO:

CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL POR CONDUCTO DE SU DELEGACION EN AZCAPOTZALCO REPRESENTADA POR SU TITULAR, LICENCIADO TULIO HERNANDEZ GOMEZ, Y POR LA OTRA EL SEÑOR RAFAEL MELENDEZ TAPIA, POR SU PROPIO DERECHO, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y CLAUSULAS.

A N T E C E D E N T E S

1.- EL SEÑOR RAFAEL MELENDEZ TAPIA ES PROPIETARIO DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE DE NARDO # 304 (HOY EULALIA GUZMAN) COL. NUEVA SANTA MARIA, DELEGACION AZCAPOTZALCO, CON CLASIFICACION CATASTRAL 44-297-34 QUE RESULTO PARCIALMENTE AFECTADO POR OBRAS DE UTILIDAD PUBLICA, EN UNA SUPERFICIE DE 56.00 M2 Y QUE TIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS SEGUN PLANO ELABORADO POR LA COMISION CONSTRUCTORA DE OBRAS VIALES DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL:

AL NORTE: EN 7.00 MTS
AL SUR: EN 7.00 MTS
AL ESTE: EN 8.00 MTS
AL OESTE: EN 8.00 MTS

2.- EL SEÑOR RAFAEL MELENDEZ TAPIA, ACREDITA SUS DERECHOS DE PROPIEDAD CON EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA 6 DE SEPTIEMBRE DE 1939, E INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA SECCION PRIMERA EL DIA 14 DE DICIEMBRE DE 1940 EN EL TOMO 47 VOL. CP. DE LA SERIE B, A FOJAS 69VBAJO EL NUMERO 240.

3.- EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, TIENE INTERES EN ADQUIRIR LA FRACCION DEL PREDIO DESCRITO EN EL ANTECEDENTE 1 PARA REALIZAR OBRAS DE UTILIDAD PUBLICA.

C L A U S U L A S

PRIMERA.- EL SEÑOR RAFAEL MELENDEZ TAPIA VENDE, Y EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL COMPRA LIBRE DE TODO GRAVAMEN Y LIMITACION DE DOMINIO LA FRACCION DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE DE NARDO # 304 (HOY EULALIA GUZMAN, COL. NUEVA SANTA MARIA, DELEGACION AZCAPOTZALCO, CON CLASIFICACION CATASTRAL 44-297-34, CON LAS MEDIDAS QUE SE DESCRIBEN EN EL ANTECEDENTE 1 DE ESTE CONTRATO.

SEGUNDA.- EL PRECIO CONVENIDO PARA ESTA COMPRAVENTA ES LA CANTIDAD DE \$53,994.00 (CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.) SEGUN AVALUO PRACTICADO POR EL BANCO NACIONAL DE MEXICO S.A. Y APROBADO POR LA COMISION DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES DE LA SECRETARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PUBLICAS.

Al contestar este oficio citense los datos contenidos en el cuadro del ángulo superior derecho.

Rafael Melendez Tapia

[Handwritten signature]



DEPARTAMENTO
DEL
DISTRITO FEDERAL

LIC. ALFREDO GONZALEZ SERRANO
NOTARIO No. 2
★ OCT. 22 1979 ★
MEXICO, D.F.

DEPENDENCIA	DELEGACION DEL D.D.F.
	EN AZCAPOTZALCO.
SECCION	COORDINACION DE GOBIERNO
MESA	UNIDAD JURIDICA
NUMERO DE OFICIO	
EXPEDIENTE	

ASUNTO:

TERCERA.- AL FIRMARSE EL PRESENTE CONTRATO POR AMBAS PARTES, EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL POR CONDUCTO DE SU DELEGACION EN AZCAPOTZALCO PAGARA AL SEÑOR RAFAEL MELENDEZ TAPIA EL 60% DEL TOTAL DEL PRECIO CONVENIDO O SEA LA CANTIDAD DE \$32,396.40 (TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 40/100 M.N.) COMO ANTICIPO, Y EL SALDO A LA FIRMA DE LA ESCRITURA CORRESPONDIENTE, SIENDO LOS GASTOS QUE GRIGRME ESTA OPERACION CUBIERTOS POR EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

CUARTA.-EL VENDEDOR, SE OBLIGA A FIRMAR Y A OTORGAR LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA CORRESPONDIENTE, EN FAVOR DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL DENTRO DEL TERMINO DE 48HORAS A PARTIR DEL DIA EN QUE EL DEPARTAMENTO FORMULE EL REQUERIMIENTO RESPECTIVO.

QUINTA.- EL VENDEDOR SE OBLIGA A PRESENTAR SUS TITULOS DE PROPIEDAD, LAS BOLETAS DE IMPUESTO PREDIAL Y POR DERECHO DE AGUA PARA ACREDITAR QUE ESTA AL CORRIENTE EN SUS PAGOS.

SEXTA.- EL VENDEDOR, AUTORIZA AL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL A TOMAR POSESION INMEDIATA DE LA FRACCION DEL PREDIO MOTIVO DE ESTE CONTRATO, AL SER FIRMADO POR AMBAS PARTES.

SEPTIMA.- LAS PARTES CONTRATANTES DECLARAN QUE EN EL PRESENTE CONTRATO NO HA HABIDO ERROR, DOLO, MALA FE, NI INTIMIDACION Y QUE NINGUNA DE ELLAS HA ABUSADO DE LA IGNORANCIA, MISERIA O INEXPERIENCIA DE SU COCONTRATANTE, A CUYO EFECTO ESTIMAN QUE EN NINGUN TIEMPO HABRAN DE EJERCITAR LAS ACCIONES DE NULIDAD O RESCISION A QUE SE REFIEREN LOS ARTICULOS 17, 2228, Y 2230 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE.

OCTAVA.- PARA TODO LO RELATIVO A LA INTERPRETACION, EJECUCION O CUMPLIMIENTO DE LO PACTADO EN EL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES CONTRATANTES SE SOMETEN EXPRESA Y TERMINANTEMENTE A LOS TRIBUNALES DE ESTA CIUDAD, A CUYO EFECTO RENUNCIAN AL FUERO DE FUTURO DOMICILIO.

LEIDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO, LOS CONTRATANTES LO ACEPTAN Y RATIFICAN EN TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES FIRMANDO AL MARGEN Y AL CALCE PARA SU ACEPTACION Y CONSTANCIA.

AZCAPOTZALCO D.F., A 8 DE MARZO DE 1979.

EL DELEGADO DEL D.D.F.
EN AZCAPOTZALCO.

LIC. TULIO HERNANDEZ GOMEZ

EL VENDEDOR.

RAFAEL MELENDEZ TAPIA.

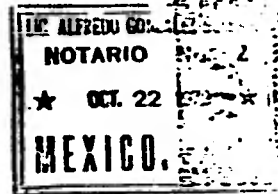
Al contestar este oficio cifrense los datos contenidos en el cuadro del ángulo superior derecho.



U.C. ALFREDO GONZALEZ SERRANO
NOTARIO No. 2 DEL DISTRITO FEDERAL

092530

092530



- NUMERO DOS MIL CUATROCIENTOS DOCE.-----

- - VOLUMEN OCHENTA Y DOS.-----Pág.----- 131.-----

En la ciudad de México, el primero de agosto de mil --
novecientos setenta y nueve, yo, licenciado Alfredo Gonzá
lez Serrano, Notario Número Dos del Distrito Federal, ---
actuando en el protocolo especial para actos y contratos--
donde intervenga el Departamento del Distrito Federal, --
hago constar la COMPRAVENTA que otorga el señor RAFAEL --
HELENDEZ TAPIA, con la concurrencia de su esposa señora--
MARIA LUISA MARTINEZ DE HELENDEZ a quienes se les denomi--
nará "los vendedores" y de la otra el Departamento del --
Distrito Federal, a quien se le denominará "el comprador"
por conducto de la Delegación de AZCAPOTZALCO, representa
da por su titular señor licenciado SERGIO EMILIO MARTINEZ
CARDENAS, en la forma siguiente:-----

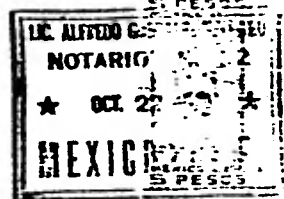
----- A N T E C E D E N T E S -----

-- I.-- Mediante contrato privado de fecha seis de septiem
bre de mil novecientos treinta y nueve, e inscrita en la--
Sección Primera del Registro Público de la Propiedad y --
de Comercio del Distrito Federal, en el tomo cuarenta y --
siete, volumen contratos privados de la Serie "B", a fo--
jas sesenta y nueve vuelta y bajo el número doscientos --
cuarenta y ocho, el señor Rafael Helendez Tapia adquirió--
de los señores Primitivo Martín Caso y Otilia Casas de Mar--
tín el lote número dieciocho de la manzana número cuatro--
de la fracción ocho de las en que se subdividió el Rancho
de Camarones alias los Dolores, ubicado en el Barrio de -
San Salvador Xochimanca, en la Ex-Municipalidad de Azcapot
zalco, Distrito Federal, con superficie de ciento ochenta
y un metros cuadrados cincuenta centímetros cuadrados ---
y los siguientes linderos y dimensiones: AL NORTE en sie-
te metros con el lote número cinco de la manzana número -
nueve ahora calle Eulalia Guzmán, antes Nardo; AL SUR en-

C.B.- 97. CP- 67- 246



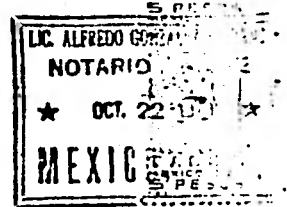
✓ LIC. ALFREDO GONZALEZ SERRANO
NOTARIO No. 2 DEL DISTRITO FEDERAL



que formó parte; AL ORIENTE, en ocho metros con calle ---
Eulalia Guzmán "eje de proyecto; y, AL PONIENTE, en ocho --
metros, con línea de afectación, con calle Eulalia Guzmán;--
el cual afectó el Departamento del Distrito Federal, por --
obra de utilidad pública por conducto de la Delegación Azca
potzalco, Distrito Federal, representado por su titular se-
ñor licenciado Tulio Hernández Gómez, en ese entonces, para
obras de los ejes viales de esta capital, por lo que no se-
necesita autorización de subdivisión según oficio número a-
la letra "D-4-293", Dependencia por la Dirección General de
Planificación de fecha dieciséis de agosto de mil novecien-
tos setenta y ocho, que dirigió el señor ingeniero Gilberto
Valenzuela R., Secretario de Obras y Servicios Públicos al-
señor licenciado Manuel Borja Martínez, Presidente del Cole-
gio de Notarios del Distrito Federal, en el que comunica --
que cuando el Departamento del Distrito Federal, adquiera -
predios o fracciones de predios no se necesita la autoriza-
ción de subdivisión en su caso para que puedan autorizarse-
las escrituras públicas correspondientes.-----
-- V.- Agrego al apéndice de este volumen marcada con la --
letra "B", el certificado de gravámenes, expedido por el --
Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio
de esta capital que se exhibe el representante del Departa-
mento del Distrito Federal, señor licenciado Tulio Hernán-
dez Gómez en ese entonces por un período de veinte años, --
anteriores a la fecha, en el cual consta que el predio de -
referencia se encuentra libre de gravamen, o limitación de-
dominio y de que a la fecha no existe la declaratoria a que
se refiere el artículo cuarenta y cuatro de la Ley General-
de Asentamientos Humanos y estar al corriente en el pago --
de sus impuestos y derechos fiscales, según consta con la -
boleta que se exhibe y textualmente en su parte conducente
a la letra dice: "TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.- Monto --



✓ LIC. ALFREDO GONZALEZ SERRANO
NOTARIO No. 2 DEL DISTRITO FEDERAL



rrio de San Salvador Xochimanca, Ex-Municipalidad -----
de Azcapotzalco, Distrito Federal y las construcciones---
en el existentes que se identifican con el número tres---
cientos cuatro de la calle de Nardo Roy Eulalia Guzmán- -
en la Colonia Nueva Santa María, Distrito Federal, con --
superficie de cincuenta y seis metros cuadrados y los lin-
deros y dimensiones que aparecen detallados en el antece-
dente cuarto de la presente escritura y que aquí se dan -
por reproducidos como si se insertaran a la letra, en el
concepto de que se encuentra libre de gravámen, responsa-
bilidad o limitación al dominio y estar al corriente en -
el pago de sus Impuestos y derechos fiscales salvo los --
derechos de agua por no tener este servicio y de que se -
vende con todo cuanto de hecho y por derecho le correspon-
da sin reserva alguna.-----

- SEGUNDA.- El precio de la compraventa es la cantidad de
CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS,-
a pagar en la forma siguiente:-----

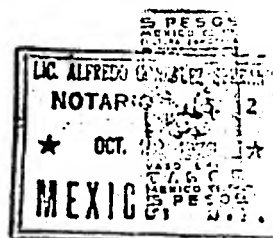
1.- Con la cantidad de TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS--
NOVENTA Y SEIS PESOS, CUARENTA CENTAVOS que declaran los-
vendedores haber recibido con anterioridad a este acto --
el representante del comprador a su entera satisfacción.

2.- Con la cantidad de VEINTIUN MIL QUINIENTOS NOVENTA --
SIETE PESOS, SESENTA CENTAVOS que entrega el apoderado -
del comprador a los vendedores y estos la reciben a su en-
tera satisfacción a la fecha de la firma de la presente -
escritura.-----

- A mayor abundamiento la señora María Luisa Martínez de
Melendez otorga su consentimiento conyugal a su esposo se-
ñor Rafael Melendez Tapia para la enajenación que se con-
trae en la presente escritura.-----



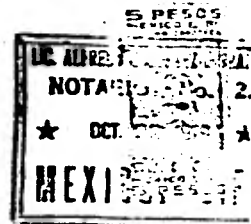
✓ LIC. ALFREDO GONZALEZ SERRANO
NOTARIO No. 2 DEL DISTRITO FEDERAL



izquierdo un sello que dice: JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL --
 DISTRITO FEDERAL.- MEXICO.- MEXICO, C. LIC. SERGIO MAR--
 TINEZ CARDENAS.- PRESENTE.- De conformidad con el artícu--
 lo 15 de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito --
 Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación--
 el 29 de diciembre de 1978; a partir de la fecha, he te--
 nido a bien designar a usted DELEGADO DEL DEPARTAMENTO --
 DEL DISTRITO FEDERAL en AZCATOTUALCO, con todas las facul--
 tades y atribuciones que le otorga la propia ley.-----
 MEXICO, D.F., marzo 15 de 1979.- SUPRAGIO EFECTIVO NO ---
 REELECCION.- EL JEFE DEL DYPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDE--
 RAL.- PROF. CARLOS HANK GONZALEZ.- RORRICA.- y, II.- Por-
 escritura número ciento sesenta y dos, pasada en la Nota-
 ria Número Ciento Cuarenta del Distrito Federal, a cargo
 de su titular señor licenciado Jorge Alfredo Jiménez Mar-
 tinez se hizo constar a solicitud del señor profesor ---
 Carlos Hank González, Jefe del Departamento del Distrito-
 Federal, la protocolización del acuerdo número doscientos
 treintay ocho del propio funcionario en el cual en su par-
 te conducente a la letra dice: QUINTO.- Se faculta a los-
 Delegados del Departamento del Distrito Federal, para que
 a nombre del propio Departamento, otorguen y firmen los--
 convenios contratos, escrituras, así como toda la documen-
 tación que sea necesaria para que dentro de sus respecti--
 ves circunscripciones territoriales adquieran, bien ---
 sea por compraventa, donación o cualquier otra forma ---
 los inmuebles necesarios para toda clase de obras de ---
 vialidad de cada Delegación. El señor profesor Carlos ---
 Hank González, acredita su personalidad conforme a los --
 artículos primero y veintinueve de la Ley Orgánica del --
 Departamento del Distrito Federal, que en lo conducente -
 dicen: ARTICULO PRIMERO.- El Gobierno del Distrito Fede--



✓ LIC. ALFREDO GONZALEZ SERRANO
NOTARIO No. 2 DEL DISTRITO FEDERAL



corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta por su actividad sin justificarlo.-----

YO, EL NOTARIO, DOY FE: de que lo inserto y relacionado con cuerda con sus originales a que me remito; del conocimiento y capacidad legal de los otorgantes de que les leí esta --- escritura les expliqué su valor y consecuencias legales, eg tuvieron conformes con ella y la firmaron el día treinta -- y uno del mes de su fecha.-----

LAS FIRMAS DE LOS SEÑORES: RAFAEL MELENDEZ TAPIA.- MARIA -- LUISA MARTINEZ DE MELENDEZ.- LICENCIADO SERGIO EMILIO MAR-- TINEZ CARDENAS.- ANTE MI.- ALFREDO GONZALEZ SERRANO.- RUERI CA.- SELLO DE AUTORIZAR.-----

México, veintiocho de septiembre de mil novecientos setenta- y nueve, en virtud de haberse llenado los requisitos de Ley autorizo definitivamente la presente. Doy fé.- Alfredo Gon- zález Serrano.- Rúbrica.- Sello de autorizar.-----

----- NOTAS MARGINALES -----

México, D.F., a 31 de Agosto de 1979.- El señor Rafael Me- lendez Tapia, se identificó con credencial expedida por el Instituto Mexicano del Seguro Social No. 8-115179 de fecha- 2 de diciembre de 1977 que lo acredita como pensionista --- y en la que aparece la fotografía del interesado. Conste.-- González Serrano.- Rúbrica.-----

México, D.F., a 31 de Agosto de 1979.- La señora María Luisa Martínez se identificó con tarjeta de identificación con -- número de afiliación 145-08-280-E expedida por el Instituto Mexicano del Seguro Social, con fecha julio de 1958, en la- que aparece la fotografía de la interesada. Conste.- Gonzá- lez Serrano.- Rúbrica.-----

AVISO AL REGISTRO.- México, D.F., a 10 de Septiembre de --- 1979.- Se giró el aviso de Ley al Registro Público de la -- Propiedad y de Comercio del Distrito Federal. Conste.- Gon- zález Serrano.- Rúbrica.-----

C A P I T U L O V

PROPOSICION CONCRETA DE LA FORMA DEL
CONTRATO TIPO DE COMPRAVENTA.

5.1.- CRITERIOS GENERALES

En este inciso emitiré mi criterio general sobre el procedimiento actual que utiliza el Departamento del Distrito Federal fundado exclusivamente en la experiencia obtenida durante cuatro años de servicios prestados en la Oficina de Contratos y Convenios (afectaciones) dependiente de la Unidad Jurídica de la Delegación Política de Azcapotzalco.

Como ha quedado manifestado en el inciso 4.6 del capítulo anterior el Departamento del Distrito Federal a través de sus Delegaciones, proyecta y ejecuta obras de infraestructura en beneficio de la colectividad afectando y, adquiriendo los inmuebles necesarios para su realización, mediante contratos de compraventa y convenios de ayuda social cuando se trata de poseedores y propietarios o de negocios comerciales y arrendatarios respectivamente.

Es, pues importante la forma en que el Gobierno del Distrito Federal agiliza de una manera feaciente a través de los contratos de compraventa y convenios de ayuda social las obras de Regeneración Urbana que de acuerdo a las necesidades colectivas

....

van surgiendo en una sociedad tan compleja como la nuestra. Pero más importante aún, es la conversación, directa que los empleados públicos tratan de entablar con los particulares afectados en su afán de concientización de lo fundamental de dicha obra, muchas veces con resultados positivos muchas otras, con resultados negativos.

Esta conversación directa que buscan entablar los empleados públicos con los particulares afectados (poseedores, propietarios de inmuebles, propietarios de negocios y arrendatarios) es lo que en realidad viene a suplir las deficiencias de organización que como en cualquier tipo de administración exige, y que muchas veces pasa desapercibido por quienes al tener una representación popular consideran falsamente que los representados están obligados a aceptar sin objeción alguna las condiciones que el propio representante impone. Esto trae como consecuencia que en ocasiones las diversas clases de afectados manifiesten su inconformidad, no por la realización de las obras sino por la desigual manera en que son tratados.

Tal es el caso de los propietarios afectados que al hacerles el pago inicial conforme al avalúo comercial emitido por la

....

Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o por cualquier Institución de Crédito se les otorga a la firma del Contrato Privado de Compraventa un 60 % o un 80 % del valor total del inmueble, según lo difícil de la negociación, consecuentemente el propietario a quien se le pagó el porcentaje menor estará inconforme, aunque posteriormente, a la firma de la escritura correspondiente se le cubra el porcentaje restante.

Otra inconformidad la encontramos en los arrendatarios -- que se les proporciona la ayuda social de acuerdo al monto de renta mensual que pagan, ya que el Departamento del Distrito Federal únicamente les deja en condiciones de seguir reafirmando su calidad de inquilinos dentro del marco de la esfera social que ocupan y en una situación mucho más difícil, debido a que por la gran cantidad de afectaciones aumenta la demanda de viviendas , encareciendola a precios muy por encima de los que anteriormente pagaban.

Como quedó inscrito en el capítulo anterior, a las negociaciones comerciales se les indemniza de una manera especial conforme al avalúo que emite la contraloría general, en razón de la manifestación que de los ingresos mensuales o anuales haga el propietario, de la apertura del negocio, de los gastos

....

que se originan por motivo del traslado y reubicación, así como de las indemnizaciones que conforme a la ley se tengan que cubrir a los trabajadores que laboren en dicha negociación. El problema surge cuando el propietario del negocio comercial -- aprovechandose de la situación evade o simplemente no cumple -- con la obligación de indemnizar conforme a la ley a sus trabajadores.

Otra de las situaciones por las cuales los particulares -- afectados se inconforman, es debido a que el Departamento del Distrito Federal al realizar en todo tiempo las obras de regeneración urbana lo hace muchas veces a mediados de los ciclos escolares, proporcionando unicamente cartas de afectación para que sean presentadas en los centros educativos más cercanos a sus nuevos domicilios, sin la certeza de que serán aceptados -- los educandos para terminar el ciclo escolar.

Todo lo anterior son situaciones reales que se dan como -- consecuencia del procedimiento actual que utiliza el Departamento del Distrito Federal, como real es también que al haberse adquirido con todo y las definiciones que ostenta cualquier administración compleja los inmuebles necesarios para la realización y ejecución de las obras, se queden inconclusas, ya por-

....

cuestiones presupuestales, ya ~~por~~ terminación del periodo sexenal.

Por tal motivo el Estado debe aquilatar siempre las obras de Regeneración Urbana en función del bien común, no fijandose metas superiores a sus fuerzas y tratar de implementar y aportar al procedimiento nuevos métodos que agilicen más eficientemente la realización de la obra.

5.2.- PROPOSICION DEL NUEVO PROCEDIMIENTO PARA OBRAS DE REGENERACION URBANA EN EL DISTRITO FEDERAL.

Basándome en los criterios generales a que me referí en el inciso anterior y considerando que corresponde al Gobierno del Distrito Federal planear, ordenar y determinar los objetivos - estrategias y programas fundamentales que rijan el desarrollo urbano, así como mejorar las condiciones de vida de los habitantes que integran su territorio, propongo el procedimiento siguiente:

PRIMERO: El Departamento del Distrito Federal, debe complementar más aún realizando los estudios y planteamientos ne-

....

cesarios que sirvan de base para la elaboración de un plan general que determine las zonas e inmuebles afectados, de acuerdo al presupuesto que para el efecto se asigne, con la única y exclusiva finalidad de satisfacer necesidades colectivas de interés social en beneficio de la colectividad.

SEGUNDO: Una vez conociendo el Departamento del Distrito Federal los recursos con que cuenta, elaborar los planos generales e individuales que de acuerdo a la simbología utilizada indiquen las superficies totales o parciales de afectación.

TERCERO: Se elabore el censo general que nos proporcione el número exacto de la población afectada (propietarios, poseedores, negocios comerciales e inquilinos o arrendatarios).

CUARTO: Conociendo el Departamento del Distrito Federal el número exacto de la población afectada se proceda a hacer las notificaciones que correspondan y a recopilar los documentos necesarios que acrediten los derechos que sobre el inmueble ostenten los afectados.

QUINTO: Acreditada la personalidad jurídica de los afectados, se proceda a elaborar los contratos o convenios que se re

....

quieran según sea el caso, siendo las partes en los mismos, -- el Departamento del Distrito Federal representado por su titular o por la persona que él designe, y por la otra, el afectado, previa investigación que del inmueble se haga, para saber si existe algún gravámen o adeudo al respecto.

Conociéndose la libertad de gravámenes y adeudos del inmueble en cuestión, se indemnice conforme a las siguientes bases, si el afectado es:

a) Propietario.- Se cubra en un solo acto, el cien por ciento del valor total del inmueble, que indique el avalúo comercial emitido ya sea por la comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o por cualquier Institución de Crédito, y , en caso de que exista algún gravámen o adeudo, se hagan las deducciones pertinentes a manera de que el propietario afectado -- quede en condiciones aún mejores de adquirir alguna otra propiedad.

b) Poseedor.- Se le cubra el sesenta por ciento del valor total del inmueble, al momento de firmar el contrato respectivo, y, el cuarenta por ciento restante a la firma de la escritura correspondiente, a efecto de que acredite a la brevedad -

....

posible la legal posesión del inmueble afectado, tomando en consideración de que obtendrá el cien por ciento; una vez satisfechos los derechos que sobre éste manifestó tener.

c) Propietario del negocio comercial.- Se le cubra única y exclusivamente la ayuda social que corresponda a gastos de traslado hasta su reubicación, así como las ganancias que deje de percibir durante el lapso de tiempo que tarde en reinstalar el nuevo negocio. En una palabra cubrir al afectado los daños y perjuicios que se ocasionen por motivo de la afectación.

En cuanto a los trabajadores y empleados del negocio comercial afectado, el Departamento del Distrito Federal debe cargar con la responsabilidad de cubrir directamente las indemnizaciones que conforme a derecho les correspondan.

d) Arrendatario o Inquilino.- El Departamento del Distrito Federal, en lugar de dar al inquilino una ayuda social que le reafirme su difícil situación dentro de la sociedad, trate de reubicarlo en una vivienda digna que le permita mejorar sus condiciones de vida, ya sea a través del propio Departamento o de las Instituciones que para el efecto fueron creadas, tales como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los

....

trabajadores (INFONAVIT) y la Comisión de Desarrollo Urbano - (CODEUR), etc.

Esto además de resolver uno de los más graves problemas sociales que existen, evitaría que se siguiera fomentando el fuerte desequilibrio que hay entre la oferta y demanda de la vivienda popular.

SEXTO: El Departamento del Distrito Federal, debe asegurar en todo tiempo la continuidad de los estudios escolares de los educandos, coordinándose de una mejor manera con la Secretaría de Educación Pública, para que ésta acepte sin objeción alguna las cartas de afectación que para el efecto se les otorga y de inmediato los reubique en los centros educativos más cercanos a su nuevo domicilio.

SEPTIMO: El Estado debe asegurar que entre una administración y otra exista continuidad en los trabajos que en beneficio de la colectividad se realizan y no permitir que se queden inconclusos ya que irían en perjuicio y detrimento de los intereses comunes.

CONCLUSIONES :

A pesar de las deficiencias de que adolece el procedimiento actual que utiliza el Departamento del Distrito Federal, en la adquisición de inmuebles para la realización de obras de Regeneración Urbana, se han ejecutado grandes trabajos como son los Ejes Viales, el Sistema de Transporte Colectivo denominado "Metro" y otros, que permiten ir creando una ciudad mejor planeada y urbanizada, con mejores vialidades y servicios.

Dichas deficiencias se hicieron más notorias en la presente administración, en virtud de que se atacaron en gran medida los problemas de vialidad y urbanización que de acuerdo a las necesidades fueron surgiendo en una sociedad compleja y sobrepoblada como la nuestra y que no fueron solucionados en el momento oportuno, por lo que actualmente el gobierno del Distrito Federal, busca las formas más adecuadas y prácticas que permitan la solución a éstos problemas que se fueron incrementando con el tiempo.

Por tal motivo y basado en la experiencia adquirida durante cuatro años de servicios prestados en la oficina de Afectaciones y conociendo el sistema actual que utiliza el Departamento del Distrito Federal, me permití criticarlo y a la vez proponer un procedimiento que, considero agilizaría la adquisición -

....

y realización de las obras que en beneficio de la colectividad se ejecutan, y, apoyo en forma definitiva al contrato de compra venta y al convenio como elementos fundamentales del procedimiento porque establece la relación solidaria entre el Estado y el particular afectado, manteniendo sus esfuerzos coordinados en --pro de la obtención del bien común.

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

- 1.- Tratado de Derecho Administrativo
Volúmen II
Fernando Garrido Falla
1974

- 2.- Contratos Civiles
Leopoldo Aguilar C.
Editorial Luz, 1970

- 3.- Contratos
Francisco Lozano
Editorial Luz, 1970

- 4.- Derecho Civil IV
Rojina Villegas
Editorial Porrúa, S. A., 1979

- 5.- Contratos Civiles
Ramón Sánchez Medal
Editorial Porrúa, S. A., 1978

- 6.- Derecho Civil Mexicano
Tomo VI, V. II
Rojina Villegas
Editorial Porrúa, S.A., 1977

- 7.- Derecho Administrativo
Tomo I y II
Editorial Porrúa, S.A., 1981

- 8.- Cosas y Sucesiones
Antonio Ibarrola
Editorial Porrúa, S. A., 1977.

- 9.- Derecho Administrativo
Gabino Fraga
Editorial Porrúa, S. A., 1981
- 10.- Derecho Constitucional
Tena Ramírez
- 11.- Constitución Política
- 12.- Código Civil
- 13.- Ley Orgánica de la Administración
Pública Federal
- 14.- Ley Orgánica del Departamento
del Distrito Federal
- 15.- Ley General de Bienes Nacionales