



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

"ACATLAN"

*PROBLEMATICA JURIDICA Y SOCIAL DEL  
DELITO DE DESPOJO EN EL  
ESTADO DE MEXICO*

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :  
PEDRO LAURO LOPEZ VALENCIA

MEXICO, D. F.

1983

M-0030753



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.

A MIS PADRES :

QUE HAN SIDO EJEMPLO Y GUIA

Y A QUIENES DEBO TODO CUANTO SOY

A MIS

HERMANOS

Y

SOBRINOS

CON GRAN ESTIMACION

A MI ESPOSA:

POR SU CONFIANZA, COMPRENSION Y

CARIÑOSA COLABORACION.

A MI HIJO:

FUENTE DE INSPIRACION

Y FUERZA INNOVADORA

AL LIC. RAFAEL HENRIQUEZ DIAZ  
POR SU GRAN APOYO, COMPRENCION  
Y GUIA EN ESTE TRABAJO

A MIS AMIGOS QUE CON SU GRAN  
APOYO LLEGARON A REALIZAR LA  
ELABORACION DEL TRABAJO.

A LA SRITA. BEDA CALETI S.  
POR EL AUXILIO PRESTADO A  
ESTE TRABAJO.

I N D I C E

I. PROLOGO Pág.

CAPITULO I.

1.- ANTECEDENTES HISTORICOS.....	1
a) Derecho Antiguo.....	1
b) Epoca Colonial y Epoca Independiente...	11
c) Epoca Revolucionaria y Epoca Actual....	20
d) Antecedentes Legislativos.	30

CAPITULO II

2.- DERECHOS DE PROPIEDAD.....	37
a) Concepto de propiedad.....	37
b) Formas de adquirir la propiedad.....	42
c) Medios de adquirir la propiedad.....	44
d) Prescripción.....	52
e) Otros Derechos.....	55

CAPITULO III.

3.- DELITO DE DESPOJO EN EL ESTADO DE MEXICO..	60
a) Concepto de Delito de Despojo.....	60
b) Definición legal del Delito de Despojo en el Estado de México y Entidades Federativas.....	66
c) Análisis de los elementos del Delito de Despojo.....	71
d) Bien Jurídico y Tutelado.....	83
e) Ubicación Legislativa y Penalidad.....	88
f) Jurisprudencia.....	94

CAPITULO IV.

4.- PROBLEMATICA JURIDICA Y SOCIAL.....	102
a) Dificultad Jurídica Actual que genera el Delito de Despojo.....	102

M-0080753

CAPITULO V.	Pág.
b) Tenecia Irregular de la Tierra.....	107
c) Los Asentamientos Humanos.....	112
d) Causa de la Incidencia de los mismos.....	116

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA



## P R O L O G O

La posesión de la tierra, en todas las épocas y lugares del mundo ha sido siempre un tema de palpitante y apasionante actualidad a grado tal que ello ha generado inquietudes, problemáticas, discusiones, creaciones de leyes justas, injustas, inoperantes, tradicionales y hasta absurdas, tal parece ser que el hombre ha tenido la necesidad de tener una extensión de terreno en donde realizar sus principales actividades cuando las tribus dejan de ser nómadas y los primitivos habitantes hacen su asentamiento, en los lechos de los ríos en las planicies y los terrenos fértiles que podemos pensar que nos encontramos ante la preexistencia del movimiento histórico de la propiedad, aclarando que no en el sentido dogmático que lo conocemos en la actualidad, sino como un derecho precario derivado de la guerra o la tradición.

Dentro de los principales antecedentes históricos de mayor relieve que se pueden relacionar con este tema sin duda alguna, el más trascendental lo constituye la reglamentación que de la posesión y la propiedad y sus diferentes características, modos de adquirir de extinguir hicieron de ella durante el desarrollo de su historia, el pueblo Romano, quien fue una civilización eminentemente jurista que todo lo que reglamentaba lo convertía en derecho y el cual

nos ha dejado a través de sus diferentes legislaciones un legado histórico sumamente valioso, por su conceptualización dogmática, contenido y alcance jurídico que de estos temas se realizaron en el antiguo derecho romano.

Influencia legislativa e histórica que dejó sentir sus efectos en todas las modernas civilizaciones del mundo, como lo es por ejemplo en el derecho sajón, en el francés y en el español y consecuentemente por la dominación europea de que fuimos objeto durante tres siglos en la legislación mexicana, aunque cabe aclarar que en el antiguo derecho azteca antes de la llegada de los españoles, también existía en nuestro país, una reglamentación adecuada a la tenencia de la tierra según las características y necesidades de ese lugar, como lo es el caso por ejemplo; tlatocalli, pillalli, teotlalpan, milchimalli, altepetlalli y calpulli que nos enseñan claramente que nuestros antepasados indígenas tenían su propia conceptualización referente a éste tema, fundándose principalmente para ello en aspectos de casta, divinidad, de guerra y tradición, al transcurso del tiempo y al desarrollo y función de estas dos grandes culturas la indígena y la europea, estas figuras jurídicas fueron adquiriendo su matiz propio hasta irse plasmando poco a poco en las legislaciones contemporáneas y llegar a obtener su reglamentación actual.

Resulta de vital importancia este tema el establecimiento técnico jurídico del concepto de propiedad y su diferenciación clara con el concepto de posesión, así como realizar un análisis de las formas de adquirir la propiedad y los efectos jurídicos que produce la posesión mediante la figura de la prescripción, ya que todo ello nos va a permitir formarnos una idea clara y precisa de estas cuestiones fundamentales en el aspecto civil de la propiedad, así como la reglamentación que a nivel de norma constitucional hace legislación vigente.

Sentados estos principios de orden privado y civil así como los antecedentes históricos de origen, nacimiento y evaluación del concepto de propiedad tenemos la obligación de reflexionar sobre los aspectos de protección que nuestras propias leyes han realizado para garantizar su existencia y funcionalidad, como es el caso de la legislación penal que ha establecido tipos protectores del bien jurídico tutelado que es la propiedad elevándola a la categoría de delito, la infracción de las normas civiles que las reglamentan y tutelan es por ello que tan bien se nos presenta la necesidad de analizar las características dogmáticas del delito de despojo, su definición legal, su ubicación legislativa y la penalidad que al respecto se ha establecido con el fin de preservar la existencia de este derecho; aclarando que este análisis se circunscribe única

y exclusivamente a la legislación penal vigente en el Estado de México.

Por último el desarrollo de este trabajo hacemos un análisis en relación con la irregular tenencia de la tierra en el Estado de México, resultando de los incontables y monstruosos asentamientos humanos que en este lugar, se presentan, lo cual desquicia la aplicación de la ley, hace inoperantes las legislaciones actuales y produce efectos sociales imprevisibles, propiciando en serie irregularidades, retraso, en la evolución normal de una ciudad, corrupción de autoridades, creación de mecanismos y organizaciones fantasmas que lejos de solucionar el problema, lo agravan más, buscando su beneficio particular.

Es por ello, que el análisis de esta problemática me ha motivado para la realización de éste para optar por el grado académico de licenciado en derecho, ya que al estudio y desarrollo del mismo he de dedicar mi mejor esfuerzo con la intención de aportar alguna idea nueva para la solución de tan grave problema que se presenta en el Estado de México, que es mi estado natal y que esto sirva de antecedente para que otros compañeros sigan la misma ruta y en un esfuerzo conjunto, en un futuro próximo estas grandes anomalías lleguen a ser subsanadas.

## C A P I T U L O I

### ANTECEDENTES HISTORICOS

SUMARIO: a) Derecho antiguo. b) Epoca Colonial y Epoca Independiente. c) Epoca Revolucionaria y Epoca Actual. d) Antecedentes Legislativos.

#### a) DERECHO ANTIGUO

LA PROPIEDAD ANTIGUA:- En la época antigua el derecho a la propiedad, se ha considerado que se vino desarrollando en tres distintas formas, como se podrá distinguir; el primer tipo de propiedad se refleja, cuando son propietarios de un inmueble toda una comunidad, siendo una propiedad de carácter colectivo o social, en razón a que el lugar que ocupa el grupo de personas, lo consideraban como propiedad de la comunidad en virtud de tenerlo en posesión.

Posteriormente surge un tipo de propiedad de carácter familiar, en donde la propiedad del inmueble que se ocupaba para vivir una familia, para sembrar o darle otro tipo de uso, se consideraba que era propiedad de una familia y en especial de un

pater familia, por lo que era transmitido de generación en generación dentro de la misma familia, y únicamente se transmitía la propiedad y posesión de un inmueble a un familiar de esa misma familia, manteniendo el parentesco de la persona que tuviera la propiedad o posesión del inmueble.

A continuación se analiza otro tipo de propiedad al cual es considerado que nace a consecuencia de los dos anteriores tipos de propiedad, ya que este vino a manifestarse por la evolución de la propiedad, nace desde el momento que ya no consideran que la propiedad es de carácter colectivo o social, así como ya no es considerada exclusiva de una familia la cual detenta la posesión del inmueble y se considera que puede ser transmitido a una u otra persona que no son de la misma familia, por cualquier de los actos jurídicos, naciendo un tipo de propiedad de carácter individual, ya que se considera que pertenece a una determinada persona y no así a un grupo étnico o a una familia.

### Derecho Romano

El derecho romano fue uno de los derechos de la época antigua más perfeccionado, en virtud de encontrarse la mayoría de los actos jurídicos previstos por los jurisconsultos romanos, en las normas que regían al pueblo romano.

Los romanos consideraban la propiedad, en la época clásica como un derecho perpetuo, durante determinado tiempo gozaban

como propietarios absolutos, ya que no otorgaban a otro ciudadano romano su propiedad, derecho que se encontraba reconocido por el *ius civile*.

(1) "La propiedad es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que se pueda proporcionar".

Posteriormente se consideró a la propiedad como limitada por el derecho público y por el derecho privado, al primero en razón a que podía ser ocupado para causas de utilidad pública, y por el derecho privado, la propiedad es dividida en dos tipos que son: propiedad *quiritaria* y propiedad *bonitaria*.

La propiedad *quiritaria* se encontraba reconocida por el derecho civil, como plena ya que en esta propiedad el propietario podía hacer con ésta todo lo que se le antojara, adquiriendo este tipo de propiedad por medio de los siguientes modos; la *mancipatio*, la *in jure cessio*, la *usucapio*, la *adjudicatio* y la *lex*, formas diferentes para poder adquirir la propiedad plena y reconocida por *ius civile* en el derecho romano, en virtud de que se protegía de los hechos o riesgos que sufría la propiedad, para esto fue otorgada la acción *revindicatio*, para el caso de que ésta fuera invadida por persona ajena a la que tuviera la propiedad y así lesionara un derecho que se encontraba establecido por las normas jurídicas que gobernaban el pueblo romano, llevándose tal

---

(1) MARGADANT S. Guillermo F. Derecho Romano. Ed. Esfinge, S.A. México 1960. Pág. 244 (130).

acción ante un pretor en el caso de ocurrir en la ciudad y por un presidente en el caso de ocurrir en el provincia y así poder estar protegida la propiedad quiritaria que se encontraba dentro del patrimonio del ciudadano romano; otorgándose así mismo, una protección aunque no especialmente para la posesión que detentaba el legítimo propietario del inmueble y el cual encontraba base reconocido plenamente por el derecho romano, por la acción reivindicatio, considerando algunos autores como:

(2) "Dernburg. Observa correctamente, se trata aquí más bien, acciones penales en forma de reivindicación, con la que se quiere castigar de mala fé".

El tipo de propiedad que nos encontramos viendo, le daba un poder pleno al ciudadano romano para poder hacer varios tipos de modificaciones en su inmueble que se encontraba reconocido por el ius civile, por lo que el detentador hacía varios tipos de acondicionamiento a su fundo, surgiendo otro tipo nuevo de incidencia, en virtud de que se hacían cambios que lesionaban los derechos de los habitantes de una ciudad, de un pueblo, o al detentador de un inmueble colindante, causando graves daños, por lo que considerando esto, los legisladores romanos viendo los hechos que se suscitaban, optaron por prevenir este tipo de acontecimientos señalados en la Ley de las XII Tablas.

---

(2) DERNBURG citado por MARGADANT S. Guillermo F. Op. cit. Pág. 249.



(3) Petit, opina "El propietario de un fundo de tierra debe abstenerse hacer trabajos que puedan cambiar el curso de las aguas de lluvia, o sean susceptibles de dañar a los fundos superiores o inferiores. La Ley de las XII Tablas, daba al vecino amenazado del perjuicio, la acción *aguas pluviae arcendae* para hacer restablecer el estado primitivo de sus lugares. (D., de agua el *ag. pluv. arc.*, XXXIX, 3)".

Esta limitación es de carácter público así como de carácter privado, en virtud de que protege a una comunidad como protegía a un particular, ya que podía ser utilizado en ambos casos, si llegaba a suscitarse un hecho que los perjudicara.

La propiedad *bonitaria*, era un tipo de propiedad reconocida por el derecho natural y mismo que se obtenía por medio de la *res mancipi*, dándose nacimiento a otro tipo de propiedad, que era exclusiva de los patricios o ciudadano romano, este tipo de propiedad a los plebeyos, en virtud de que éstos últimos sufrían innumerables invasiones en sus fundos de tierra a consecuencia de este tipo de propiedad y de la arbitrariedad de los patricios.

Este tipo de propiedad era adquirido por medio de la ocupación y la tradición, estas formas eran adquiridas y procedían por medio de la posesión de un inmueble por un tiempo determinado, siendo estas dos formas del Derecho de Gente, otorgándo-

---

(3) PETIT EUGENE. Tratado Elemental de Derecho Romano. Ed. Editora Nacional. México 1961, Pág. 230.

se a este medio para adquirir la propiedad y en protección de la misma la Acción Publiciana, teniendo el derecho de ejercitarla ante el pretor, para algunos jurisconsultos romanos, este tipo la consideraban:

(4) Margadant cita a "Justiniano. Observó con justa razón que la propiedad quiritaria al lado de la bonitaria, no es más que un nudum ius, un vacuum et superfluum verbum (palabra vacía inútil), que por tanto, extirpa de la ciencia jurídica".

Este tipo de propiedad que nos encontramos estudiando, dominaba predominantemente la posesión de un inmueble ya que era la forma de poder llegar a adquirir por el pueblo romano la propiedad de que nos ocupamos.

#### La Posesión en el Derecho Romano

La Posesión:- Esta fue materia de estudio para los jurisconsultos romanos a partir de la época medieval y principios del renacimiento, en virtud de ser un conducto o medio para adquirir la propiedad, ya que se tenía destinada las acciones de la Usucapio y la Prescripcio Longistemporis, considerándose que la posesión era una forma de hecho para poder disponer de un inmueble ya que desde el momento que detentaba un terreno, sobre éste se podía ejercer actos de dominio.

---

(4) MARGADANT S. Guillermo F. Op. cit. Pág. 252.

Pero surge un inconveniente ya que para algunos consideraban que la simple detentación no se consideraba como una posesión plena, ya que podría tener la posesión originaria otro sujeto diferente al que detentaba al inmueble, como podría ser un inquilino, un detentador prendario, por lo que se comenzó a considerar que la detentación era un grado antes para poder adquirir la posesión primordial, así como se tenía en el concepto de que podía ser una posesión derivada, definiéndola en el derecho romano:

(5) Petit consideró, "La posesión es el hecho de tener en su poder una cosa corporal, reteniéndola materialmente, con la voluntad de poseerla y disponer de ella como lo haría un propietario".

Considerando que para tener la posesión el sujeto que quiera contar con ella, para necesario que reuniera dos elementos que son el corpus y el animus; el corpus es tener física y materialmente en su poder un inmueble en el que diariamente desarrollará actos de dominio, donde practicara sus actividades cotidianas, contando de hecho con el inmueble, manteniendo la detentación para su beneficio ya fuera directamente que lo detentara el sujeto interesado o que fuera por medio de una posesión derivada pero que conservara corporalmente la cosa; el animus es la forma de mantener la intención de que se quiere conservar la cosa o inmueble, y tener la voluntad de retener en su poder cor-

poralmente la cosa o inmueble para poder posteriormente adquirir la propiedad por medio de las acciones que le eran otorgadas en el derecho romano.

Otorgaban para la posesión como medio de protección los interdictos, para el caso de sufrir un despojo la persona que tenía directamente o por conducto de otra persona detentaba un inmueble, reuniendo los elementos del Corpus y Animus, para retener un inmueble que se encuentra en su poder.

La diferencia entre propiedad y la posesión en el derecho romano; la primera se le concedía dos tipos de acciones para protegerla, como son la actio reivindicatio y actio publiciana para cada uno de los tipos de propiedad que se mencionaron anteriormente y respecto a la protección que se le otorgaba a la posesión era por medio de interdictos, para los detentadores del inmueble.

#### La Propiedad Azteca

La propiedad en el Imperio Azteca, en la época colonial se manifestó desde el momento que llegaron los primeros pobladores y se acentaron el grupo de personas, formándose los cinco primeros calpullis; apoderándose cada grupo de personas que formaban un calpulli, de una porción de tierra para poder construir su vivienda y una vez que se encontraba creada su vivienda, el grupo de personas que constituía un calpulli se apoderaba de otra

porción de tierra para poder realizar sus actividades y así contar con los alimentos necesarios, convirtiéndose en sedentarias ese grupo de personas, así fue como nació la propiedad de carácter comunal en el imperio azteca, comenzando el desarrollo de una propiedad para poder satisfacer la demanda de necesidades que presentaban los habitantes del calpulli, por lo que se consideró como una institución que tenía la necesidad de responder a la evolución de un grupo étnico.

(6) López Rosado, considera, "Es necesario precisar que el sistema de propiedad de los antiguos mexicanos no fue siempre el mismo, sino que evolucionó desde una propiedad comunal y colectiva, hasta una mayor individualización de ella".

Así a través del desarrollo de la propiedad se considera, nace otro tipo de propiedad, en el cual aparece como titular el Señor o Tzin y solo éste hace entrega de los terrenos donde podrán desarrollar sus actividades los indígenas, así podría ser posible adquirir una cosecha para la alimentación del imperio azteca, en virtud de que gozaban los indígenas (masehuales, mayequés), del terreno pero tenían que pagar un tributo al Señor o Tzin, haciéndoles entrega así también a los ciudadanos aztecas del lugar donde harían su casa habitación, pero en ningún momento se les consideraba como propietarios del terreno que se encontraban ocupando y el cual les había hecho entrega

---

(6) LOPEZ ROSADO, Diego G. Historia y Pensamiento Económico de México. Textos Universitarios. México 1968. Pág. 154.

el Señor, se encuentra clasificada la propiedad en diferentes tipos: pillalli, teotlalpan, michimalli, altepetlalli y calpulli, estas cinco formas diferentes de propiedad eran de carácter comunal o eran propiedad del estado, ya que en todos los casos servían para el sostenimiento de una comunidad o de un servicio público.

(7) Martha Chávez, opina "Cuando las tribus nahoas fundaron la ciudad de Tenochitlán, con ella iniciaron su sedentarización y el principio de su peculiar cultura y agricultura. Como lógica consecuencia, en la medida en que aquel pueblo sedentarizó, iniciaron y desarrollaron la apropiación territorial, la expansión de su pueblo, la división de clases, su propiedad original de tipo comunal, derivó no solo hacia las grandes propiedades semejantes a las de tipo privado y que quedaron en manos de personas privilegiadas de acuerdo con la ideología de aquel pueblo, sino también a las de tipo social que detentaba el pueblo".

Como se verá existía el tipo de propiedad comunal y el de carácter estatal, este último se reflejaba en virtud de que los beneficios de la propiedad se utilizaban para satisfacer necesidades de carácter público, pero no fue aceptada la propiedad de carácter individual, todo tipo de contratos o ventas respecto a la propiedad de la tierra eran nulos porque así se consideraban, y en el caso de algún problema o incidente que se suscitara en relación a la propiedad se solucionaba ante el Con-

---

(7) CHAVEZ P. DE VELAZQUEZ, Martha. El Derecho Agrario en México Ed. Porrúa, S.A. México 1964. Pág. 90

sejo de Ancianos.

Se considera que en virtud de que no fue reconocida la propiedad de carácter individual y solo fue en un sistema colectivo o en beneficio público, la persona que detentaba la posesión en su carácter derivado.

#### b) EPOCA COLONIAL Y EPOCA INDEPENDIENTE

A la llegada de los españoles a la Nueva España, comenzaron a sufrir los habitantes, una lucha desproporcional con los conquistadores, sojuzgados los indígenas y una vez sometidos, comenzaron los conquistadores a despojar de sus bienes a los indígenas, por lo que empiezan a apoderarse de las propiedades de los antiguos pobladores de lo que posteriormente se llamó Nueva España, y adueñándose de todo lo que encontraban a su paso, los conquistadores llegaron a Tenochtitlán, y se dieron cuenta de su organización y cómo se encontraba formada la propiedad, ya que los aztecas contaban con una buena forma de organizar la propiedad, como lo hemos visto anteriormente, por lo que los conquistadores buscaron la forma de cómo apoderarse del Imperio Azteca, y tomando como pretexto el haber sufrido injurias por parte de los indígenas, se apoderaron de Tenochtitlán y los españoles comenzaron a despojar de sus bienes inmuebles y los indígenas, de tal manera que se da uno de los despojos más grande e injusto de la Nueva España, aunque la realidad fue que los conquistadores buscaban una forma de poder sobrevivir, en virtud del

tiempo que llevaban fuera de su hogar, sin embargo su actitud no se justifica por la forma en que se apoderaron de las tierras de los antiguos pobladores de la Nueva España, que satisfizo una de sus ambiciones como era la de despojar a los indios, de las tierras que durante varios años habían mantenido en posesión, realizando actos de dominio los españoles, en los inmuebles que habían despojado, dan origen a una nueva forma de trabajo.

(8) Diego López, menciona "El peonaje se desarrolló como consecuencia de los despojos de la propiedad comunal indígena que vinieron a expandir la propiedad privada, como consecuencia de ello, muchos indios al verse sin tierras, otros al no obtener de los terrenos ejidales lo necesario para su sustento, se transformaron en peones de las haciendas, minas y obrajes".

Comenzaron a realizar su organización de propiedad de carácter individual, ya que se procedió al repartimiento de tierras entre los nuevos pobladores y los antiguos pobladores; notándose que aún en cuanto que había protección a la propiedad de los indígenas, la codicia que manifestaban los españoles era notoria, por lo que comenzaron a despojar a los indios de las tierras que durante siglos habían conservado y las cuales posteriormente reciben como reparto de tierras por parte de los

---

(8) LOPEZ BROSADO, Diego G. Op. cit. Pág. 167.



conquistadores, que solo entregaban tierras de repartimiento a los indios que habian prestado una ayuda a los españoles en la conquista de la Nueva España, o con el fin de que se poblaran otros lugares.

(9) Martha Chávez, comenta "Recordemos que las órdenes de Don Fernando V, dadas el 18 de junio y el 9 de agosto de 1513. Para que de ahí en adelante los puedan vender y hacer de ellos de su voluntad libremente, como suya propia, constituyéndose así la propiedad privada en la Nueva España con todas las características del derecho romano y las peculiaridades de la legislación española e indiana".

Así surgen diferentes tipos de propiedad en esta época, las cuales son meramente de carácter individual como a continuación hacemos mención de ellas: mercedes, caballerías, peonías, suertes, compra-venta, confirmación ya la prescripción, saliendo beneficiados con este tipo de propiedad, los españoles.

Asimismo nace otro tipo de organización de la propiedad de carácter intermedio, reuniendo características de tipo individual y colectivo, como fueron la composición que es creada casi en perjuicio de los indios ya que era una forma de legalizar la introducción o usurpación que hubieran hecho los conquistadores de un inmueble indígena, así mismo dentro de esta institución fueron instituidas las capitulaciones y la reducción

---

(9) CHAVEZ P DE VELAZQUEZ, Martha. Op. cit. Pág. 109.

de indígenas que también se podría considerar como formada en beneficio de los nuevos pobladores de la Nueva España.

También en esta época nace otra forma de organización de la propiedad de tipo colectiva, manteniendo casi las mismas características que la forma de propiedad que había en la época precolonial, pero dándosele un nombre nuevo: el fundo legal, ejido y dehesa, propio, tierras de común repartimiento y montes pastos y aguas, diferentes formas que algunas hasta la fecha se conservan.

A la llegada de los conquistadores, éstos se hicieron acompañar de algunos misioneros o sacerdotes católicos que venían con el fin de difundir la religión católica dentro de los indios, conforme se fue impartiendo la religión por parte de los sacerdotes cristianos, fueron naciendo más creyentes o fieles católicos, de tal forma que llegó el momento en que los creyentes hacían entrega de algunos bienes a la iglesia con el fin de salvar su alma o para lavar un pecado que habían cometido, lo que contribuyó a que la iglesia llegara a poseer gran cantidad de bienes inmuebles convirtiéndose en una de las más poderosas económicamente, si se toma en cuenta que a su llegada los misioneros o sacerdotes católicos solo contaban con un inmueble para poder construir su iglesia, capilla o cementerio.

(10) López Rosado, opina "Unas propiedades de los es-

---

(10) LOPEZ ROSADO, Diego G. Op. cit. Pág. 156.

pañoles y otras, las mayores, en manos del clero; el que no obstante las prohibiciones, segufan acaparando tierras con el consiguiente despojo a los que poseían los indígenas".

La posesión en esta época no fue respetada y mucho menos reconocida para los indígenas, ya que se encontraba detentado un terreno algún indígena y por medio de la violencia era despojado de la posesión, aún cuando reuniera los elementos de tener corporalmente la cosa o inmueble y haber hecho actos de dominio, pues en esta época no consideraban que algún antiguo poseedor del inmueble tubiera la intención de mantener o conservar la cosa o inmueble, pero posteriormente si fue reconocida la posesión y por lo tanto, respetada por los conquistadores, y se les otorgó la prescripción positiva de las tierras, de acuerdo a la buena o mala fe de haber adquiridola, acreditando únicamente que era antiguo poseedor del terreno.

Según varios autores mencionan que en la época colonial los españoles en conjunto con el clero, detentaban dos terceras partes de la república, y menos de una tercera parte poseían algunos indígenas de los cuales tenfan que pagar en ocasiones, un tributo, razón por la que se dió origen a la independencia.

A la entrada de los insurgentes a la capital mexicana, se encontraron con una población escasa y con tierras baldías,

por lo que los nuevos gobernantes consideraron necesario crear leyes sobre colonización de los terrenos baldíos, en vista de la mala distribución de pobladores en la República Mexicana, por tal razón se comenzó a emitir leyes de población, y se procedió al repartimiento de terrenos baldíos dando una mayor facilidad a los pobladores extranjeros para poder poblar esos terrenos, por lo que al hacer entrega de inmuebles a los indígenas e iniciar el desarrollo de sus actividades, ejercitando actos de dominio, se originó el problema respecto a la detención de un inmueble que tenía en posesión el indio, puesto que las leyes de población que fomentaban e impulsaban la migración del extranjero a tierras mexicanas los favorecía, dando de nueva cuenta al problema del despojo de inmuebles que habían sido entregados a los indígenas por sus servicios en favor de la lucha armada por la independencia, sufriendo nuevamente el indígena, invaciones por parte de los pobladores extranjeros, al respecto López Rosado nos hace notar lo siguiente:

(11) "...en consecuencia de su estado precario y las vejaciones que los administradores de las haciendas y dueños de la tierra les infieren, despojándolos muchas veces con arbitrariedad absoluta de sus pobres chozas, y aún de algunos abonos comenzados, a pretexto de que no pagan, u otras quimeras infames que las autoridades supremas están en el deber de contener y reprimir..."

---

(11) LOPEZ ROSADO, Diego G. Obra citada . Pág. 180.

En esta época, el clero toma demasiada fuerza económica, en virtud de que crece el número de creyentes para la iglesia católica, siendo los indígenas los que contribuyen al hacer entrega de sus bienes con el fin de salvar su alma, posiblemente condenada, llegando a tener en su poder la iglesia o clero, la mayor parte del territorio, pero sin llegar a realizar actividades ya que rentaban los terrenos a quienes los solicitaban, lo que contribuyó para que el clero llegara a ser uno de los más poderosos económicamente, poder que utilizaban en ocasiones para despojar a los indios de sus inmuebles, quienes amenazados por la iglesia de que serían castigados por Dios, si no les hacían entrega del inmueble solicitado; posteriormente en el año de 1856, se creó una ley de desamortización de bienes del clero, la cual contenía la facultad de que todos aquellos que se encontraban en posesión o rentaran un inmueble a la iglesia, pasaría a su poder, al respecto nos señala lo siguiente, Chávez Padrón:

(12) "El artículo 27 de la Constitución de 1857, declara por una parte su concepto de propiedad como garantía individual, y por otra, reitera los principios de desamortización en contra de las corporaciones civiles y eclesiásticas, loables en relación con las últimas, pero de graves consecuencias en relación con las primeras. El artículo que nos ocupa dice textualmente: "La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin

---

(12) CHAVEZ P. DE VELAZQUEZ, Martha. Obra citada. Pág. 167.

su consentimiento, si no por causa de utilidad pública y previa indemnización.

Dando origen a la denuncia que podían producir todos aquellos que se encontraban en posesión de un terreno que perteneciera a la iglesia, así como que se encontraran rentando un inmueble propiedad del clero, con el derecho de poder adjudicarse dicho inmueble la persona que detentaba la cosa, por lo que de nueva cuenta sufre la clase débil o desprotegida, el despojo de la tierra en la cual hace actos de dominio (indígena), beneficiándose los poderosos o ricos lo que gozaban de mayores medios para formular su denuncia de inmuebles, y despojando a los indios de sus terrenos, dando origen a un acaparamiento de tierras y como consecuencia a un tipo de propiedad que es el latifundio en México, como lo hace notar Lucio Mendieta y Núñez, de la siguiente forma:

(13) "Las leyes de desamortización y de nacionalización, en resumen, dieron muerte a la concentración eclesiástica; pero extendieron en su lugar el latifundismo y dejaron a su merced una pequeña propiedad, demasiado reducida y demasiado débil, en manos de la población inferior del país (la indígena) cultural y económicamente incapacitada no sólo para desarrollarla, sino aún para conservarla".

---

(13) MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. El Problema Agrario en México. Ed. Porrúa, S.A. México 1974. Pág. 126.

La propiedad individual se encontraba insegura, sin gozar de una garantía, pues frecuentemente el detentador de un inmueble sufría invasiones en sus tierras o parcelas, por parte de la clase poderosa económicamente, que además de sufrir, los indígenas, despojos de sus propiedades donde desarrollaban actos de dominio, surgen otras nuevas leyes de colonización, como son la del 31 de mayo de 1875 y la de 15 de diciembre de 1883, en las que se da una mayor facultad a las compañías deslindadoras que fueron autorizadas por los actuales gobernantes, ya que exigían varios requisitos, con los que no contaban las clases sojuzgadas, como fue el exhibir un título del cual carecían por no tener los recursos para obtenerlo y el título de Castilla no le era aceptado por las compañías; así se da una vez más origen a las invasiones sufridas por los indígenas, otorgándose así también la denuncia de terrenos baldíos para ser denunciados ante un juez de distrito, pero como la clase baja u oprimida no contaba con recursos para hacerlo, sufría continuamente invasiones en sus inmuebles.

La posesión respecto a los inmuebles que detentaban los indígenas en esta época, misma que nos encontramos analizando, no fue respetada, ya que continuamente eran objeto los detentadores de una posesión en un inmueble de constantes invasiones, por parte de los extranjeros, el clero o la iglesia y las compañías deslindadoras sin llegar a respetar la posesión.

## c) EPOCA REVOLUCIONARIA Y EPOCA ACTUAL

Tenemos que en ésta época, habian sufrido los indios, todo tipo de injusticias, por parte de la clase poderosa económicamente, ya que se enfrentaron a una serie de conflictos con los acaparadores de terrenos, protegiendo los bienes que se encontraban dentro de Ius Peculio, como era el lugar que habitaban y el terreno de labor; pero a raíz que fue avanzando su poder económico y coactivo por parte de los acaparadores de terrenos, éstos daban origen al nacimiento de otro tipo de organización de la propiedad, el cual fue denominado latifundismo, tipo de organización que ya habia nacido en el viejo continente; forma de la propiedad que se creó a raíz de las constantes invasiones que sufrieron los mexicanos por los todavía existentes conquistadores o sus descendientes, terrenos que tenían en posesión los indígenas y en los cuales desarrollaban sus actividades para llegar a tener los artículos de primera necesidad para su alimentación, estas tierras fueron recibidas por la participación o servicios prestados en la lucha armada de la Independencia, y algunos recibieron el beneficio de las leyes de desamortización de bienes, por lo que al sufrir constantes despojos, las clases oprimidas, por parte de los poderosos económica y políticamente o que contaban con algún medio para poder obligar a los indios para que les dejaran las tierras que detentaban, tomaron una mayor fuerza los invasores al ir acaparando mayo-



res tierras, al respecto hacemos notar el proyecto de Juan Sarabia, que dice lo siguiente:

(14) "Propniendo adicionar y reformar los artículos 13, 27 y 72 de la Constitución de 1857, con el fin de que se establezcan "Tribunales Federales de Equidad" que juzgando como jurados civiles, deciden, en breve plazo previa práctica de diligencias relativas solamente a las pruebas de posesión y al despojo, respecto a las restituciones de los pueblos, agrupaciones indígenas o pequeños propietarios de las tierras, aguas o montes de que hubiesen sido despojados por medio de violencia física o moral, o en virtud de contrato de apariencia legal".

Así tenemos que existía la organización de la pequeña propiedad, la cual era disfrutada por las clases poderosas económicamente; pero la pequeña propiedad y el latifundismo eran detentados por lo regular por personas que desarrollaban sus actividades en la ciudad, ignorando en ocasiones de lo que tenían en propiedad o de lo que poseían.

Esto dió origen a que la propiedad de los indígenas fuera nombrada pequeñísima propiedad, ya que sólo detentaban y realizaban actos de dominio en una reducida porción de tierra, en la que en ocasiones eran reconocidos como propietarios pero

---

(14) MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. Op. cit. El Problema Agrario en México. Ed. Porrúa, S.A. México 1974. Pág. 177 y 178.

sin llegar a tener más derecho por que así eran considerados, en relación a los pequeños terrenos que les había dejado las clases poderosas y ambiciosas económicamente, al respecto nos señala López Rosado:

(15) Con relación al latifundismo, señala que se caracteriza por tres aspectos: o bien existe como privilegio de una casta, de una aristocracia terrateniente que labra como empresario, la tierra por medio de peones, a quienes somete a una tutela directa y que se extiende hasta los actos de la vida privada; o bien se trata de una casta o grupo social que se contenta con obtener una renta y concluye señalando que el latifundismo es pernicioso en todas sus formas.

Algunos autores sostienen el mismo criterio respecto a lo antes mencionado.

Ya en la lucha armada que se denomina: La Revolución Mexicana, los caudillos intentaron llevar a cabo sus distintas ideologías por el sur de la República Mexicana, pues se preocupaban de la restitución y dotación de tierras de carácter comunal; mientras que por la parte norte de la República, la ideología revolucionaria radicaba en el fraccionamiento de los múltiples latifundios que existían por la región y poder así crear un gran número de fracciones para considerarlas como pequeñas

---

(15) LOPEZ ROSADO. Op. cit. Pág. 210.

propiedades; a raíz de las diferentes ideosincracias por parte de los caudillos revolucionarios y en especial por Don Francisco I. Madero, celebran "EL PLAN DE SAN LUIS", que contiene en su artículo 3º, del cual nos hace mención Lucio Mendieta y Núñez, al respecto.

(16) "Artículo 3º. Abusando de la ley de terrenos baldíos, numerosos pequeños propietarios, en su mayoría indígenas, ha sido despojados en su terreno por acuerdo de la Secretaría de Fomento o por fallos de los tribunales de la República; siendo de todo justicia restituir a sus antiguos poseedores, los terrenos de que se les despojó de un modo tan arbitrario, se declaran sujetas a revisión tales disposiciones y fallos, y se les exigirá a los que adquirieron de un modo tan inmoral o tan arbitrario, o sus herederos, que los restituyan a sus primitivos propietarios, a quienes pagarán una indemnización por los perjuicios sufridos. Sólo en casos de que esos terrenos hayan pasado a terceras personas antes de la promulgación de esta plan, los antiguos propietarios recibirán indemnización de aquéllos cuyo beneficio se verificó al despojo".

Como se ha discutido por parte de varios jurisconsultos éste era meramente de carácter político, pero aportó algunas cosas buenas como se hace ver en el artículo antes señalado y mencionado, una vez terminada la revolución mexicana comenzó de

nuevo a hacerse materialmente la organización de la propiedad.

Al nacimiento del desarrollo en la capital mexicana, a través de la industrial, el comercio, la educación y otros diferentes tipos de necesidades de los habitantes del Distrito Federal, se origina un nuevo problema: El crecimiento acelerado de una población, que debido a la falta de un control apropiado, se expandió llegando a ser así, uno de los problemas más graves del Distrito Federal, problema que se vió agudizado por la inmigración constante de pobladores de la provincia que llegaron a la ciudad en busca de mejores ingresos, en vista de que en sus lugares de origen, viven otros problemás como son: carecer de medios necesarios para trabajar la tierra, la ausencia de fuentes de trabajo y más que nada la idea de que la ciudad les resolverá su situación económica. Estos campesiones con la ilusión de mejorar su nivel de vida, y de mayores ingresos para solventar las necesidades de una familia, se llegan a establecer en algún lugar dentro de la gran ciudad.

Por otro lado con la concentración de fuentes de trabajo en el Distrito Federal, crece cada vez más el número de empleos, haciendo mayormente propicia la ciudad para los pobladores de la misma y para los de la provincia, que llegado el momento se hace imposible gozar de los privilegios de la ciudad, y sus habitantes empiezan a sufrir el fenómeno del espacio, pues no cuentan con un lugar amplio y satisfactorio para

vivir, y por otro lado se hace insportable el constante ambiente enrarecido por diferentes gases contaminantes. Todo esto propicia que los pobladores del Distrito Federal, busquen una salida a los lugares cercanos, y así hacen sus primeras fugas a los lugares aledaños a la gran urbe, para mayor abundamiento, Guerra Castaños, considera la propiedad:

(17) "Considera que los límites de la propiedad son de carácter ideológico o de carácter doctrinario, con las consecuencias eminentemente económicas y con un respeto absoluto a lo que podríamos llamar propiedad social de la tierra".

Otros autores la consideran de diferente forma, pero todo esto da origen a las invaciones que realizan los particulares en el Estado de México, ya que es el lugar más propicio donde se presentan la ocupación de tierras, por su cercanía con la gran ciudad, por lo que los habitantes y propietarios de la periferia, crean nuevas zonas que más tarde serían habitadas o invadidas, siendo uno de los principales problemas para algunas poblaciones, causas que se reflejaron en base a la prohibición de crear nuevos fraccionamientos en el Distrito Federal, manifestando Wayne A. Cornelius, lo siguiente:

(18) "En resumen durante la mayor parte del período

---

(17) GUERRA CASTAÑOS, Gustavo. El Concepto de los Límites de la Propiedad en la Tierra, México 1976, Pág. 5.

(18) WAYNE A. Cornelius. Los Inmigrantes Pobres en la Ciudad de México y la Política. Ed. Fondo de Cultura Económica. México 1981. Pág. 39.

que se inició en 1940, la intervención o la no intervención del gobierno en los mercados de la vivienda y de terrenos urbanos ha sido, en su mayor parte, perjudicial para los intereses de los pobres, quienes han tenido que solucionar por sí mismos el problema de la vivienda, sus soluciones se reflejan en el crecimiento exagerado de los asentamientos urbanos espontáneos o no planificados".

Como veremos ha sido un grave error por parte de los gobiernos pasados, el dejar sin solución dicho problema, dando origen a la Ciudad perdida de Nezahualcoyotl, notándose posteriormente la mala distribución de habitantes en el Estado de México, y la necesidad de un terreno para poder vivir.

#### Ciudad Nezahualcoyotl

Hace aproximadamente 40 años, en el Ejido de Chimalhuacán, Estado de México, se encontraba una zona que se conoce como el Vaso de Texcoco, la cual se encuentra ubicada en el lago de Texcoco, que era explotada por los ejidatarios de Chimalhuacán; pero al comenzar a sufrir una sobrepoblación, la Ciudad del Distrito Federal, por las constantes llegadas de los habitantes de la provincia, a radicar a esta ciudad, y al surgir la prohibición en el Distrito Federal, de hacer fraccionamientos para viviendas, llega el momento que los habitantes de la ciudad, deciden poblar de diferentes formas el Vaso de

Texcoco, ejido de Chimalhuacán, Estado de México, y en el año de 1945, comenzó a poblarse lo que actualmente se le conoce como Ciudad Nezahualcoyotl, por personas que buscaban un terreno para poder construir su casa habitación, personas que eran atraídas por la ciudad con la finalidad de llegar a tener un mejor trabajo, sin llegar a pensar que estaban lejos de lo que llegarían a alcanzar, de lo que los motivaba a abandonar su lugar de origen o sus terrenos de labor, y a raíz de la elevación de rentas en el Distrito Federal, se sigue poblando Ciudad Nezahualcoyotl, se consideran como patrimonio nacional algunas partes, desde el momento de la desecación del lago de Texcoco, al respecto, De la Rosa, nos hace el siguiente comentario:

(19) "A diferencia del movimiento campesino impulsado por Emiliano Zapata, al grito de "Tierra y Libertad", en Ciudad Nezahualcoyotl, la lucha por la tierra revistió características radicalmente diferentes. Mientras en Morelos se luchó por la tierra que los latifundistas monopolizaban para poder conquistar un medio de producción, aquí se luchó por una tierra-casa. No es la tierra que se va a cultivar para tener un medio de subsistencia; es la tierra en la cual se va a edificar la propia casa".

Por lo que al suceder todo ese tipo de lucha por parte de los pobladores y al encontrarse totalmente desconcerta-

---

(19) DE LA ROSA, Martín. Nezahualcoyotl un Fenómeno. Editorial Fondo de Cultura Económica. México 1975. Pág. 19 y 20.

dos, algunas personas oportunistas aprovechan la situación para vender terrenos, creándose fraccionamientos clandestinos, adquiriendo los terrenos, dichos fraccionadores de las invasiones que realizaban, vendiendo terrenos sin seguridad jurídica, en virtud de que dichas ventas no eran de carácter legal, ya que se encontraba prohibida la venta de los terrenos y en razón a que los fraccionadores clandestinos por lo regular no eran propietarios del terreno que llegaban a fraccionar, en virtud de que los habían invadido violentamente para, posteriormente enriquecerse con la venta de los inmuebles y aprovecharse de la situación en que se encontraban los pobladores de la ciudad perdida de Nezahualcoyotl, al carecer de un lugar en donde vivir y ver que les daban la venta de algún inmueble a un precio bajísimo.

Considerando que el tener un terreno y gente que lo poblara, podrían fraccionarlo sin acatar alguna prohibición, para mayor abundamiento, Gerardo Arreola, hace mención de lo siguiente:

(20) "Un terreno baldío y gente que lo ocupase, son los elementos iniciales del proceso en la ciudad. De inmediato, ello plantea una interrogante: ¿de dónde surgen ambas partes?. Para empezar, un terreno habitable puede ser "cualquier" terreno, la misma banqueta, el patio de maniobras ferrocarrile-

---

(20) ARREOLA, Gerardo. Las Ciudades Perdidas. Editorial Fondo de Cultura Económica. (Testimonio del Fondo) México 1974. Pág. 7.



ras en desuso, el predio en venta sin comprador a la vista, el callejón insalubre, la vieja zona de sembradío en decadencia, el "clero" en medio de una manzana...todo lo susceptible de poblarse, en suma".

Al considerar que todos los habitantes de Ciudad Nezahualcoyotl, carecían de una seguridad jurídica y zona urbana, el gobierno del Estado, creó un fideicomiso para llevar a cabo la solución de los problemas que aqueja esa población y para poder darle una solución a las injusticias que venía sufriendo esa comunidad a consecuencia de los sujetos que se aprovechaban de la situación imperante en esa ciudad perdida, pretenden darle la solución por medio de un organismo creado por el Estado, pero no es suficiente para ello, ya que las especulaciones siguen su curso sin poder ser controladas, por los usurpadores de algún terreno que se hacen pasar como propietarios para poderlo vender a la primera persona que se encontraba necesitado de ello, y como la mayoría lo es, éste es el mejor negocio para los especuladores.

Posteriormente, al continuar los constantes problemas sufridos por los habitantes de Nezahualcoyotl, el Estado hecha mano para crear un organismo oficial que se va a denominar PRIZO, con la intención de solucionar definitivamente los constantes problemas de los pobladores de ese lugar ya que su objetivo era el de regenerar la zona oriente, para la solución

de los problemas de la improvisación.

Todo esto es consecuencia de dos situaciones de carácter sociológico desde el momento de sus necesidades en que viven los habitantes, necesidades para tener un lugar donde vivir y construir una casa-habitación para su familia, necesidad primordial en el ser humano, como es la vivienda.

Surgiendo así también otra característica de tipo psicológico, ya que si ven una oportunidad de poder adquirir un terreno para poder construir su vivienda a un precio bajo, ignorantes de la situación jurídica en que se encuentra ese inmueble y de la forma en que se aprovechan los fraccionadores clandestinos sin importar a los oportunistas de vender en varias ocasiones un mismo terreno que no es de su propiedad pero que invadieron en forma violenta, creando así las constantes invaciones para su beneficio, siendo por lo regular los oportunistas los que se dicen llamar líderes de la población, despojando estos últimos a los sujetos que se encuentran en posesión del terreno invadido..

#### d) ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

En la Constitución dictada por el Congreso General Constituyente del 4 de octubre de 1824, se crea la Carta Magna, con una visión de carácter religioso y de organización de los

los poderes, sin llegar a considerar la protección de la pequeña propiedad, ya que solo considera el Territorio Nacional, como es señalado en el artículo 2°.

(21) "Artículo 2°. Su territorio comprende el que fue del Virreynato, antes llamado H.E., el que se decía capitania general de Yucatán, el de las comandancias llamadas antes de provincias internas de Oriente y Occidente, y el de la Baja y Alta California, con los terrenos anexos e islas adyacentes en ambos mares, por una ley constitucional se hará una demarcación de los límites de la federación, luego que las circunstancias lo permitan".

Como se hace notar anteriormente, sólo se menciona respecto a un territorio, que corresponde a una nación libre del yugo extranjero, y así mismo menciona la demarcación del territorio de que hace mención, pero aún los legisladores se encontraban muy lejos de entender uno de los problemas que más sufrían los indígenas, por parte de los conquistadores, que era el de las constantes invasiones de las propiedades o posesiones de los indios.

La Constitución que se creó para poder realizar el proyecto de la Constitución de 1857; el cual es comunmente con-

—

---

(21) Comisión Nacional para la Conmemoración del Sexquicentenario de la República Federal y del Centenario de la Restauración. Crónicas de la Constitución Federal de 1824. Editorial Secretaría de Gobernación. Méx. 1974. Pag. 81 y 82

considerado como el Congreso General Constituyente del 5 de febrero de 1957, dicho Congreso o Comisión llegó a considerar la propiedad como garantía individual, al tomar en consideración las constantes invasiones que sufría la clase desprotegida por los poderosos económicamente en casi todas las invasiones que llegaban a sufrir los detentadores de una posesión, respecto a un inmueble, en el cual habían encontrado un techo para su familia y un lugar para trabajar y explotarlo, tener beneficio de carácter familiar y en alguna ocasión, en beneficio de carácter personal, por tal razón la propiedad y la posesión son elevadas a garantías individuales, como veremos la posesión es elevada en su Artículo 16 Constitucional, que al respecto dice lo siguiente:

(22) "Art. 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles y posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito, de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento".

Una vez que consideran los miembros del Congreso General Constituyente, de proteger la posesión por los constantes despojos, opinan que debe protegerse también la propiedad y nos otorgan en su proyecto, el Artículo 27.

---

(22) Congreso General Constituyente del día 5 de febrero de 1857. Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos. Editorial Imprenta del Gobierno en el Ex-arzobispado. México, 1895, Pág. 17.

(23) Art. 27. La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización".

Posteriormente fue aprobado el proyecto y paso automáticamente a ser elevado a garantía individual, la posesión y la propiedad, (dando origen al Código Penal), y considerándose como un elemento esencial la posesión de la propiedad, ya que desde entonces se comenzó a hacer la protección de dichos elementos, como son lo establecido en las anteriores disposiciones, para mayor seguridad de aquellos que llegaban a tener los medios necesarios para poder adquirir una propiedad y gozar la posesión de ese inmueble sin ser molestado por terceras personas que se encontraran ajenas a la relación jurídica con dicho terreno o lugar donde era ocupado como casa-habitación.

El Código Penal del Estado de Veracruz, se formuló en la época de 1851 a 1852, para la creación de un Código Criminal, por José Luis Tornel, pero no tuvo aceptación entre los legisladores, posteriormente en 1869, el Tribunal Superior de Justicia del Estado, creó un proyecto del Código Penal del Estado, mismo que fue posteriormente aceptado, y es realizado el título decimosexto, conteniendo en éste el Artículo 745, que al respecto nos señala lo siguiente.

---

(23) Congreso General Constituyente del día 5 de febrero de 1857. Ob. cit. Pág. 19.

(24) "Art. 745. El que con fuerza o violencia se apodera de la cosa ajena no con designio de apropiársela, sino de usar de ella, sufrirá la pena de uno a cuatro años de trabajos de policía".

Como se verá la intención de poder hacer la tipificación por parte de los legisladores del delito de despojo comenzaba a tener una mayor importancia, ya que se consideraba tal delito dentro del código criminal, dando una importancia al hacerlo notar en el anterior título al hacer en el encabezado de los incendios, de la fuerza y violencia contra las propiedades y de los despojos, aún en cuanto que el artículo antes transcrito no se encontraba todavía bien enfocado hacia el verdadero origen del delito.

A continuación hacemos un breve estudio respecto al Código Penal del Distrito Federal, éste fue creado en el año de 1871, por primera vez, mismo que fue aceptado por el Congreso de la Unión, en donde se consideró como delito "DESPOJO DE CASA INMUEBLE O DE AGUAS", para dar una mayor protección a la posesión, que ya había sido considerada dentro de las garantías individuales de la Constitución Federal, del año de 1957, otorgándose la garantía más preciada a la propiedad, que así también había sido elevada a garantía constitucional por tal razón

---

(24) DE MEDINA Y ORMAECHEN, Antonio A. Código Penal Mexicano. (Tomo II). Editorial Imprenta del Gobierno de Palacio. México 1880, Pág. 239.

crean en el código en materia criminalística de 1871, los Artículos 442, 443, 444 y 445, que tipifican el delito que nos ha estado motivando para su estudio, transcribiendo a continuación dichos artículos.

(25) "Art. 442. El que haciendo violencia física a las personas, o empleando amenaza ocupase una cosa ajena, inmueble, o hiciera uso de ella o de un derecho real que no le pertenezca, será castigado con la pena que corresponda a la violencia o a la amenaza, aplicándose respecto a estas las reglas establecidas en los Artículos 446 a 456 y a una multa igual al provecho que le haya resultado de su delito. Si el provecho no fuere estimable, la multa será de segunda.

Art. 443. Lo dispuesto en el artículo anterior se aplicará aún cuando la cosa sea propia si se hallare en poder de otro, y el dueño la ocupase de propia autoridad en los casos en que la ley no lo permita.

Art. 444. Se impondrá también la pena de que habla el Artículo 442 cuando la posesión de la cosa usurpada sea dudosa o esté en disputa.

Art. 445. La usurpación de aguas se castigará con la

---

(25) MEDINA Y ORMAECHEA, Antonio A. Lic. Tomo III. Op. cit. Pág. 310, 311 y 312.

pena que corresponda de las señaladas en los artículos anteriores".

Como se verá en los anteriores artículos se encuentra ya más apegada a la realidad y a las necesidades el encuadramiento del delito de despojo, en virtud de que los ciudadanos que no se encontraban en posibilidades de poder defender su inmueble que tenían en posesión durante varios años, de los que si contaban con una posibilidad para proteger sus bienes inmuebles; a raíz de esto viene el nacimiento de las anteriores normas jurídicas.

Y posteriormente al no encontrarse protegidos con un código penal los demás estados, en ejercicio de su soberanía que les otorgaba la Constitución Federal, adoptaron el Código del Distrito Federal y Territorios, tomándolo en consideración en fecha 12 de enero de 1875, el Estado de México.



## C A P I T U L O    I I

## DERECHO DE PROPIEDAD

SUMARIO: a) Concepto de propiedad. b) Formas de adquirir la propiedad. c) Medios de adquirir la propiedad. d) Prescripción. e) Otros Derechos.

## a) CONCEPTO DE PROPIEDAD

Existen varios conceptos de propiedad desde el punto de vista de cada uno de los autores que las han creado, a través del gran estudio realizado por ellos mismos e interés que les motiva seguir conociendo respecto a este tipo de materia; tenemos que, en la época romana consideraron a la propiedad como una forma perfecta para poder proteger y sin lesionar derecho alguno por parte de un particular hacia otro.

Consideramos que dentro de la propiedad existen el Ius utendi, Ius autendi y Ius fruendi, como las formas de poder usar la cosa que se encuentra dentro del peculio un inmueble de algún particular, destinándose la cosa a los fines que mayormente

le convengan dar por el particular, para aprovechar el inmueble o cosa que se encuentra en poder y dentro de su patrimonio, dando el mejor o mal uso que estuviere dentro del derecho de propiedad de una cosa o inmueble, al respecto manifiesta Lic. Luis Araujo Valdivia respecto a la propiedad lo siguiente:

(26) "La propiedad es el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas, en cuanto a las leyes no se opongan".

Como vemos es una forma de la propiedad que se considera como exclusiva en su totalidad para poder ejercer los derechos que otorgan las normas jurídicas que están vigentes en la la materia ya que de lo contrario estarían dentro de lo anti-jurídico para este autor en virtud de que como lo manifiesta deben de estar de acuerdo a la legislación que se encuentre rigiendo al respecto.

Ahora bien en la actualidad se han venido desarrollando varios criterios por parte de diferentes autores considerando que la propiedad es el derecho de gozar y disponer libremente de un inmueble que se encuentra en poder del legítimo propietario tomándose a la propiedad de forma exclusiva, perpetua por parte del particular que tiene ese inmueble o cosa dentro de

---

(26) Lic. Luis ARAUJO VALDIVIA. Derechos de las cosas y derecho de las sucesiones. Editorial José M. Cajica JR. S.A. Puebla, Pué. México. 1972. Pág. 225.

su patrimonio, contando para ello con algún documento que lo acredita como el titular de la propiedad del predio en el cual tiene los derechos a desarrollar que anteriormente se aludieron, por lo tanto la facultad de ejercitar los mismos, que son otorgados por la ley.

En ocasiones se considera que la propiedad es el poder a desarrollar por parte de un particular en forma directa sobre la cosa o inmueble que esta dentro de su peculio, con todos los derechos que le marcan las normas jurídicas vigentes, y de manera inmediata ya que el titular o propietario de la cosa, sin mayor problema desarrolla sus actividades dentro del predio o terreno que se encuentra en su patrimonio, sin llegar a lesionar el derecho a un tercero que sea propietario de otro inmueble, ya que jamás podrá ser molestado dentro de su propiedad por un particular en virtud de que la intención del propietario es de aprovechar en la forma que mayormente le beneficie sus intereses.

Por lo que respecta al Código Civil vigente en el Estado Libre y Soberano de México, nos da un concepto de propiedad de la siguiente forma:

Artículo 805. "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".

Como se ve es considerada la propiedad como el derecho de poder disfrutar de ella sin que haya persona particular alguna que pueda perturbar dicho acto.

Pero sin llegar a ocasionar lesiones a los derechos de otra persona que tenga los mismos pero sobre diferente inmueble; también así el de disponer del propio predio que se encuentra dentro de su propiedad del particular, desarrollando así una serie de actividades cotidianas, sin que llegue a privar de ello, ya que se encuentra en pleno uso de sus facultades legales que tiene derecho como propietario.

La propia ley nos señala que estos derechos se llegarán a ejercitar con las limitaciones que establecen las normas jurídicas vigentes, como el desarrollo de las actividades que mayormente le beneficien al particular propietario de un terreno, pero sin llegar a modificar las características del mismo; respecto a las modalidades que implanta a la propiedad podrán ser consideradas de manera a proteger los intereses públicos, en tal virtud para algunos autores tenemos que la propiedad es de manera perpetua y exclusiva con las limitaciones o modalidades que establece la propia constitución federal, ya que originariamente es propietaria del territorio nacional. La nación mexicana, teniendo esta a su vez el pleno derecho de hacer entrega del territorio a los particulares como se encuentra previsto en el artículo 27 Constitucional, asimismo el Código Civil vigente en el Estado no señala una serie de normas que regulan a la pro-

propiedad, dentro de los artículos 806 a 835, en donde nos mencionan respecto al caso de sufrir alguna expropiación un particular, será mediante indemnización por causa de utilidad pública.

Como se verá hay una serie de normas que regulan la protección de la propiedad para que la Nación siga conservando la titularidad del territorio nacional y a su vez regular y prever los conflictos que lleguen a suscitarse a raíz de la determinación de un terreno por parte de un particular en calidad de propietario de éste.

Tenemos que aparte de los preceptos antes mencionados también se encuentra la propiedad regular o protegida en las garantías individuales, para el efecto de que surta una mayor protección hacia ésta, en tal virtud en los artículos 14 y 16 Constitucionales lo prevée, pero no obstante de esto tenemos que constantemente la propiedad sufre invasiones por parte de algunas personas que se encuentran a la expectativa de poder sacar un beneficio al lesionarla un derecho a la propiedad, realizando un despojo a aquel sujeto que cuenta con ella; desde otro punto de vista se tiene, que cuando carece de un lugar donde vivir una determinada persona, pero que tiene las posibilidades de poder contar con ella no lo hace y solo espera la oportunidad para poder apoderarse de un predio y poder así contar con un lugar para realizar todo tipo de actividades como si fuera legítimo propietario.

## b) FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Tenemos que la posesión considerándola jurídicamente ha tomado gran importancia, ya que es la forma material de tener en su poder un determinado inmueble, desarrollando dentro de éste todo tipo de actividades cotidianas por parte del sujeto que la tenga; por lo que la posesión se considera como una forma de poder tener de hecho la cosa, sin considerar que sea de derecho, poseyendo el inmueble de manera tal que realice actos que le correspondan de acuerdo al derecho, a un legítimo propietario de un predio, teniendo corporalmente el ejercicio o desarrollo de un terreno para poder hacer el uso de la forma pacífica sin llegarlo a mantener indirectamente, sólo en los casos previstos, al respecto, Gutierrez y González manifiesta lo siguiente:

(27) "El poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793, posee un derecho el que goza de él".

Considera la posesión doctrinariamente de acuerdo a su criterio que nos emite desde el momento en que es la posesión de hecho, mas no de derecho. El Código Civil del Estado nos señala que el poseedor de una cosa que ejerce sobre la misma actos

---

(27) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. El Patrimonio, Ed. Cajica, S.A., México, 1980. Pág. 457.

de dominio, realizando materialmente actividades sobre el inmueble con un poder de hecho en el terreno o predio que se encuentran sus facultades de la persona que detenta la posesión del predio considerándose que los propietarios del inmueble serán poseedores del mismo pero no todos los poseedores de un inmueble serán propietarios; tenemos que existe la posesión originaria y derivada, la primera es cuando un sujeto detenta la posesión a título de propietario y cuando resulta la segunda es en el momento que la persona que detenta la posesión a título de propietario hace entrega de la misma por conducto de algún acto jurídico o contrato.

Es considerado que poseer a título cuando se cuenta con elemento generador de la posesión como el contar con la intención de conservar o mantener la cosa o terreno que se encuentra en posesión y respecto a que se tenga la posesión corporalmente y materialmente que se cuente con ella, realizando actos sobre el predio que este en posesión.

La posesión puede ser de buena o mala fe; la primera se presenta cuando el sujeto que entra en posesión, cuenta con un título suficiente para poder tener el derecho de poseer el inmueble y poder hacer así actos de dominio. Se considera también a la persona que se encuentra en posesión de un predio, ignorando los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, para poder ejercitar la posesión.

Respecto a la posesión de mala fe es aquella que se adquiere en un inmueble careciendo de título para ello, o sea sin contar con los elementos generadores de la posesión. Así como también tenemos que se conoce los vicios del título que cuenta un poseedor, pasando automáticamente a ser de mala fe, título con el que cuenta para conservar corporalmente el predio, sin contar con derecho alguno, de acuerdo a como se encuentra protegida de conformidad con los artículos 14 y 16 Constitucional, donde es considerada como una garantía individual, así también respecto al Código Civil tenemos que se encuentra escrito todo un capítulo que nos señala las formas de adquirir, conservar y perder la posesión encontrando para ello una forma de perderla por conducto del despojo, esto último se encuentra tipificado en el Código Penal vigente en el Estado, delito que nos ocupa para su estudio, mismo que deberá ser tratado ampliamente.

#### c) MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

La doctrina al respecto, señala que los medios para poder adquirir la propiedad son: a título oneroso y gratuito, a título universal y particular, adquisiciones primitivas y derivadas, actos entre vivos y por causa de muerte.

A título oneroso. Este concepto es cuando se adquiere la propiedad a la entrega de una prestación en dinero y a



consecuencia de ésta se recibe una cosa determinada, misma que se encuentra dentro del animus para ser propietario y que posteriormente sea poseedor de la cosa, este medio oneroso se considera que es el más usual actualmente y que se encuentra comúnmente a la compra-venta como un conducto inmediato a adquirir la propiedad de cualquier inmueble que este fuera del patrimonio de la nación.

A título gratuito. Este medio se presenta al adquirir la propiedad sin dar prestación alguna a cambio, pero se recibe objeto determinado, sin presentarse el pago de una cantidad en dinero para recibir la cosa, ya que como su nombre lo dice es de forma gratuita desde el momento en que recibe la persona, el predio que le fue otorgado como herencia por parte de un familiar cercano o persona que llegó a estimarlo, por lo que deberá llevarse puro y gratuito a la entrega de la cosa, y al recibirla por la donación de parte de persona alguna que llegue a estimarlo, así pues, tenemos que el más común para adquirir por este título, es la herencia, que es una forma común dentro del medio social que nos rodea.

A título universal. Para poder adjudicarse la propiedad a título universal, se presenta cuando es la intención de adquirir los derechos y obligaciones de forma absoluta y sin limitación alguna, ya que el medio más usual es por conducto de la herencia que se manifiesta con un testamento, instrumento por el cual se le otorgan todas las prerrogativas de ma-

nera que adquiere, tanto el capital pasivo, como de igual forma adquiere el capital activo, de tal manera que al ser beneficiado también adquiere la carga para cumplir con las obligaciones del decujus.

Otra forma es cuando se presenta por intestamentaria, que tiene tanto el derecho a reclamar la herencia como la obligación de cumplir con las deudas que adquirió antes de la muerte el anterior titular del patrimonio.

A título particular. Es considerado éste desde el punto de vista, en el que se adquiere una fracción o parte del patrimonio de una persona sin llegar a obligarse a hacer el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por la persona que legó, ya que este medio se encuentra comunmente en los legados que se hacen entre particulares, haciéndose notar que en ocasiones sólo es otorgado el capital activo y no se hace entrega del capital pasivo.

Adquisición primitiva. Esta se manifiesta en el momento que es ocupado un inmueble por un sujeto, predio que jamás había sido con anterioridad ocupado por otro sujeto y ahora de acuerdo a la posesión que detenta este individuo, tiene la facultad de manifestar el terreno con el afán de llegar a ser el legítimo propietario y no únicamente poseedor. Esta cosa debe no haber pertenecido a un particular.

Aquisición derivada. Este medio es cuando se presume que un inmueble es transmitido de un patrimonio a otro, pero que no se ha contado con documento alguno que lo acredite como legítimo propietario que pretende serlo de la cosa que detenta y que le fue transmitida.

Actos entre vivos. En éste se requiere que se encuentre presente la parte que transmite, así como la que va a recibir el objeto, en su defecto de no presentarse la parte interesada, podrá llevarse a cabo entre representantes legítimos acreditándose la personalidad debidamente de cada uno de ellos, así como en el caso de persona moral que intervenga, se cumplirá con la forma anterior.

Por causa de muerte. Los medios para adquirir la propiedad por causa de muerte, se presentan por conducto de la herencia o legado.

Considerando que las formas de poder adquirir la propiedad se encuentran dentro de los modos de adquirir la propiedad que en el siguiente inciso deberá tratarse; al respecto tenemos que las formas son las siguientes:

1. El Contrato. Que es un acto jurídico que debe

celebrarse entre las partes que es su voluntad, realizarlo, ya sea de manera honerosa o gratuita; de forma onerosa es cuando se realiza un negocio o acto jurídico en el que se hace la entrega de una prestación en dinero y a cambio de ésta se recibe una determinada cosa u objeto que es la voluntad de adquirir por parte de una de las personas y la cual hace entrega del dinero; de forma de que resulta una compra-venta al consumarse dicho acto que es un medio más eficaz para adquirir con efecto directo e inmediato una cosa que sea cierta por un lado y por otro que sea determinada, ya que es una forma inmediata de pasar de persona a persona la propiedad de determinada cosa.

Para que exista este acto jurídico es necesario que los contratantes cuenten con la plena voluntad de poder hacer dicho negocio jurídico, de inmediato se deberá contar con el objeto, materia de la compra venta, ya que puede llegar a presentarse que es una cosa incierta y que la cosa se encuentra dentro de las que están en el comercio y permitidas para ello.

Las partes que celebren el contrato deben ser capaces de poder realizarlo, que no sean incapaces para lo mismo, ya que podrán ser considerados nulos los negocios realizados por éstos, que no exista vicio dentro del consentimiento de ambas partes, en el supuesto caso que la cosa materia del negocio jurídico se encuentre dentro de las que señala la ley, como fuera del comercio, se considerará el acto como inválido, ade-

más deberá celebrarse de acuerdo a las voluntades de las personas o contratantes. Las obligaciones que nacen de estos contratos son las de hacer, no hacer y dar.

Ahora bien tenemos que los contratos en forma gratuita, no se recibe prestación alguna al efectuarse la entrega de la cosa, dentro de esta clasificación: esta, la donación, es una forma donde se recibe una cosa sin llegar a dar algo a cambio, contando con la plena voluntad del donante haciendo la trasmisión de cualquier cosa que se encuentre dentro de su patrimonio y que ésta misma este dentro del comercio, que será objeto del contrato gratuito y de conformidad con su voluntad y las normas que rigen tales negocios.

Actos o negocios jurídicos de carácter gratuito que se encuentran previstos en los artículos: del 2186 al 2237 del Código Civil para el Estado de México.

La donación puede ser entregada libremente sin llegar a establecer modalidad alguna, sólo aquellas que se encuentran previstas por la propia ley que las regula, como en el caso de ser entregadas con alguna condición para poder llevarse a cabo determinado negocio.

2. La sucesión o Herencia. Esta forma se presenta en el momento que el titular de un patrimonio fallece, por lo que automáticamente los herederos adquieren totalmente los derechos y obligaciones de la masa hereditaria, como un patrimonio común mientras tanto no se haga la liquidación de los bienes; en el caso de que los bienes sean cosa cierta y determinada y se encuentren dentro del patrimonio del testador, el heredero adquiere desde el momento de la muerte los bienes y frutos, considerándose éstos como presentes y futuros, salvo caso contrario como el que el testador llegara a disponer una voluntad determinada, para algunos autores como Araujo Valdivia, nos menciona sobre el tema lo siguiente:

(28) "La sucesión: la transmisión de la propiedad se verifica a la muerte del autor. Los herederos adquieren el derecho a la masa hereditaria como a un patrimonio común mientras no se hace la división".

De la anterior descripción existen diferentes consideraciones por parte de los jurisconsultos que dan un sinúmero de formas para definirla de acuerdo a la interpretación de cada uno de ellos.

Encontramos que en el Código Civil para el Estado de Mé-

---

(28) ARAUJO VALDIVIA, Luis. Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones. José M. Cajica, Jr. S. A. Puebla, Pué. México, 1972.

xico, están "normadas", en el libro tercero, las formas que nos regulan los derechos y obligaciones de la masa hereditaria y poder así, adquirirla.

3. La Prescripción Positiva o Usucapion. Tema que deberá tratarse dentro de la ponencia, en virtud de ser de mayor importancia.

4. La Ley. Es una forma donde se encuentran previstos los diferentes medios y formas de adquisición de la propiedad, por parte de las normas jurídicas que están vigentes.

5. Ocupación y Apropiación. La ocupación es una forma totalmente inoperante ya que sólo se dió en la época antigua, precisamente en el Derecho Romano, que se conocía con el nombre de occupation, pero en la actualidad ya no es posible que se presente tal situación, en razón al Artículo 27 Constitucional, que establece "la propiedad del territorio nacional corresponde originariamente a la nación, pero ésta a su vez tiene la facultad de hacer entrega en calidad de propietarios a los particulares, por lo que la propiedad originaria corresponde a la nación".

La Apropiación se presenta cuando una persona tiene la intención de adquirir la propiedad por actos unilaterales, como se podría considerar a la ad-perpetua, que comprende la ocupación en un determinado inmueble como fa-

cultad que debe realizarse de acuerdo a lo previsto por la ley.

6. La Accesión. Forma que se presenta desde el momento que se une a un inmueble, determinada porción de tierra, por conducto de la naturaleza o por la mano del ser humano, considerándose que todo aquel predio que llegue a producir en frutos y sobre lo que se adhiera a él, de forma natural o artificial estará dentro de esta clasificación.

d) PRESCRIPCION

Es necesario para poder adquirir un determinado inmueble, del cual ya se ha detentado corporalmente la posesión; que al tenedor la haya conservado como si fuera el dueño y que la posesión sea de manera originaria, ya que sólo de esa forma podrá llegar a ejercitarse la acción, por la vía ordinaria civil de la prescripción, en razón a ser uno de los requisitos para el ejercicio de dicha acción, así como también será de forma tal que ejerza el dominio común un legítimo propietario del predio que posee, teniendo la intención de seguir conservando la cosa y desarrollar las actividades de un verdadero titular de la propiedad, por lo que se contará con el animus de la persona, para poder adquirir dicha propiedad, toda vez que el caso de no llegar a contar con éste, se consideraría como si tuviera una posesión derivada o se adquiere la propiedad en favor de otra persona, en tal caso no prosperará la acción



ordinaria civil de la usucapión.

Respecto a la posesión se adquiriera de una forma pacífica y de igual manera se conserve, ya que en el supuesto caso de llegar a ser ocupado un terreno por conducto de la violencia, deberá primeramente cesar ésta, toda vez que para poder ejercitar la acción prescriptiva de carácter positivo, al ser adquirida la posesión por violencia, se necesita que prescriba la acción penal o el delito de despojo, que se ha cometido desde el momento que se realizó el hecho con lujo de violencia para la adquisición material de la cosa, con la intención de que el invasor llegue a ser el titular del derecho de propiedad.

Para que así de esta forma una vez que prescribió la acción penal podrá prosperar la usucapión que corresponde al derecho civil, para llegar a convertirse una determinada persona que ha desarrollado actividades normalmente en un terreno como legítimo propietario, ya que ha comenzado a generar derechos como poseedora del predio.

También tenemos que establecen las normas jurídicas vigentes, que el tenedor de la cosa la debe poseer de forma continua ya que en el momento que deje de desarrollar las actividades acostumbradas en el inmueble, se considera que se suspendió la posesión hasta una nueva actividad en la cual se volverá a generar los derechos posesorios; encontramos en otro punto, que la prescripción prosperará siempre y cuando la

posesión se conserve públicamente, esto es que todo aquel vecino del lugar donde está ubicado el predio relativo a la posesión, se encuentre enterado de quién es el titular de dicha posesión, adquiriendo ésta con la intención de convertirse en propietario del predio que ocupa, entendiéndose que se encuentra enterada toda aquella persona que tiene algún interés o derecho para reclamarla; no así podríamos decir de aquellas personas extrañas al lugar, se encuentran excluidas para poder ser enteradas de quién es el titular de la posesión, en virtud de que en un supuesto caso podría alguna persona asistirle el derecho de reclamar la propiedad.

Así también la ley establece que en el supuesto caso de contar con los elementos antes mencionados por tener en posesión un terreno, para poder ejercitar la usucapión deberá de transcurrir un determinado tiempo, del momento en que se adquirió la posesión al momento que se promueve su acción para así adquirir la propiedad y poder aparecer como titular de los derechos de propiedad.

Tenemos que respecto a la existencia de un título ya sea de forma objetiva no se necesita esperar un término legal para poder ejercitar la usucapión, sino que desde el momento que se cuenta con el título, se tiene la facultad adquisitiva para la propiedad de un inmueble.

## e) OTROS DERECHOS

Con relación a este tema, encontramos que el derecho otorga diferentes acciones con relación a la protección de la propiedad y posesión, como son las siguientes:

Interdictos. Esta es una forma que se presenta para la protección de la posesión de un inmueble que está en poder de una determinada persona de forma originaria o derivada, ya que esta forma se ejercita provisional o interina para que aquella persona que se encuentra en posesión de un inmueble la siga conservando y mantenga ésta en su poder, ya sea de forma originaria o derivada, pero también cuando una persona ha perdido la posesión por haber sufrido un despojo o invasión de un predio que ocupaba, le otorga la ley el derecho de llegar a ejercitar la acción por medio del interdicto de recuperar la posesión de manera que podrá volver a adquirir interina o provisionalmente la posesión; ya que el interdicto es una forma para poder proteger al tenedor de un terreno, pero no resuelve de manera definitiva a quién le corresponde la posesión, para tal efecto tendría que llevarse el ejercicio de otra acción, a continuación Gutiérrez y González, al respecto nos dice:

(29) "La palabra interdicto se forma con los vocablos

---

(29) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Op. cit. Pág. 303.

latinos "Inter" mientras, y "decire" decir, o sea que la palabra interdicto significa "mientras se dice", o mientras se resuelve. En su acepción jurídica significa precisamente "mientras se resuelve sobre un derecho".

Como se ve, sólo el interdicto protege la posesión en cuanto no se haya resuelto de forma definitiva, respecto a la posesión que se disputan dos o más personas; tenemos que estas acciones jurídicas como son el interdicto de recuperar la posesión, ha caído en desuso, en virtud de que en el momento que se entabla la demanda y se hace la contestación a la misma, la parte que contesta, reconviene interponiendo el interdicto de retener la posesión, por lo que ambas acciones llegan a caer en contradicción, por lo tanto son inoperantes.

Por lo que respecta a los otros interdictos como son el de obra nueva y obra peligrosa, carecen de importancia para el tema que nos ocupa, razón que no se haga un estudio de ellos.

#### ACCION REIVINDICATORIA

Esta es una forma para poder recuperar un inmueble que se encuentra dentro de nuestra propiedad, ya que se goza del título que lo acredita como legítimo propietario, pero carece de la posesión del predio; con esta acción reclama los derechos que como propietario le corresponden para poder llegar

a tener la titularidad de la posesión corporalmente del terreno que esta dentro de su patrimonio, para poder llegar a ejercitar esta acción se necesita que se carezca de la posesión del inmueble que el actor es legítimo propietario; que se cuente con un título de propiedad, y que éste sea anterior a la fecha en que se adquirió la posesión por parte del demandado, pero si se goza de un título por parte del poseedor y que éste sea anterior al del demandante, el actor tendrá que contar con un título más antiguo para poder ejercitar esta acción, respecto a la cosa de que se ha demandado se encuentra en poder del acusado, y que el inmueble se identifique plena y legalmente de forma adecuada, para no llegar a cometer error alguno.

Al respecto encontramos que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, nos dice lo siguiente:

(30) "Jurisprudencia de la Corte dice Acción Reivindicatoria. Estudio de los Títulos. Cuando el reivindicante tiene un título de propiedad y el demandado no tiene ninguno, aquel título basta para tener demostrado el derecho del actor, siempre que dicho título sea anterior a la posesión del demandado. Cuando la posesión es anterior al título entonces es necesario que el reivindicante presente otro título anterior a la posesión de que disfruta el demandado".

---

(30) Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte. Tercera Sala. Pág. 45.

Como se verá, en el anterior criterio de la Suprema Corte, nos establece que la acción prosperará siempre y cuando se cuente con un título que sea anterior a la posesión del acusado, para poder reclamar el derecho que se tiene sobre un determinado inmueble, considerándose en el supuesto caso de que el acusado contara con un título, es necesario que el demandante cuente con otro de mayor antigüedad al del demandado.

Esta acción solo podrá proceder cuando exista como materia de la litis, cosa o inmueble que se encuentre dentro del comercio, y en el caso que se ejercite en contra de un predio fuera del comercio, esta acción no prosperará; la responsabilidad declinará a favor del poseedor que lo hace a título de dueño.

La acción reivindicatoria es una de las más idóneas para la protección de la propiedad, y una de las usuales, ya que protege tanto la posesión del predio como la propiedad de que se goce con todos sus frutos y accesiones. Esta sirve para la protección de un inmueble en el caso de que sufra algún despojo el tenedor, de la posesión del mismo, ya que sufre la propiedad una privación.

Acción publiciana. Esta acción es ejercitada en el momento que se sufre una invasión por parte de un sujeto que carece de menor derecho que el actor, y en virtud de poder

resolver respecto a quién le corresponde ser titular definitivo, aún en cuanto que las partes lleguen a contar con título, pero se considera para ver quien de las dos partes tiene mayor derecho para reclamarlas y conservarlas corporalmente, las cosas materia del litigio; así mismo es considerado que en el momento de ejercitar la acción, el actor cuenta con un mayor derecho que el sujeto demandado, de tal manera que el demandante ha sufrido una privación dentro de su derecho de propiedad y posesión, al respecto Araujo Valdivia, menciona lo siguiente:

(31) "No procede esta acción en los casos en que ambas posesiones fuesen dudosas o el demandado tuviere un título registrado y el actor no, así como contra el legítimo dueño".

Como veremos cuando la posesión es de carácter dudoso, por alguna razón, esta acción es considerada como inoperante, aún en el caso de que actor contara con un título inscrito en el registro público de la propiedad y el demandado en su defecto solo contara con título sin ser inscrito en la anterior institución pero contara corporalmente con la posesión de manera dudosa.

---

(31) ARAUJO VALDIVIA, Luis. Op. cit. Pág. 321.

### C A P I T U L O   I I I

#### DELITO DE DESPOJO EN EL ESTADO DE MEXICO

SUMARIO: a) Concepto de delito de despojo. b) Def. legal del delito de despojo en el Edo. de México y entidades federativas. c) Análisis de los elementos del delito de despojo. d) Bien jurídico y tutelado. e) Ubicación legislativa y penalidad. f) Jurisprudencia.

#### a) CONCEPTO DE DELITO DE DESPOJO

El concepto de delito de despojo, no varía ya que es considerado de igual forma con los diferentes criterios relacionados con el delito patrimonial, que es una forma de crear la protección a la propiedad y posesión y así considerarla como de carácter privado, en razón al propietario de la misma, velando este delito porque no se hagan ningún tipo de lesiones a la propiedad o al titular de ella; considerándose que el delito de despojo se encuentra regulado exclusivamente para la protección de un inmueble, toda vez que sólo es aplicable a la inva-



sión de propia autoridad y sin derecho, ocupe un inmueble de conformidad con el artículo 269, del Código Penal para el Estado de México, que ésta se haya hecho por persona que no le asiste el derecho sobre el terreno; por otro lado cuando es de su propiedad del despojante pero lo hace de propia autoridad sin llenar los requisitos legales, normados contemplando antes de la reforma de diferente forma como: violencia, Furtividad, amenazas o engaños o cualquier otro tipo de presión física que haga valer el invasor al tenedor del inmueble.

Pero en la reforma del 5 de marzo de 1982, no contempla los medios de ejecución, elementos que presentan mayormente la facilidad en el encuadramiento de la contemplación en la sanción del delito.

Previamente la Ley, en el supuesto caso de llegar a tener la intención, el propietario de un terreno, sin contar con la posesión y es su intención de recuperarlo usando la violencia como un medio de ejecución y no las vías o acciones establecidas para ello.

Encontrándose encuadrado dentro de lo previsto por las normas jurídicas vigentes, no mencionan el acto; de manera furtiva o furtivamente es cuando el despojante realiza la invasión al predio de forma que no se nota el hecho, por lo que realiza los actos de tal manera de no ser visto por el des-

pojado, ya que su intención del sujeto despojante lo hace escondiéndose, para no ser visto y en el momento que llegue a darse cuenta de la invasión el antiguo tenedor de la posesión, no le impida la usurpación de los derechos que le atañen al legítimo poseedor del inmueble.

La usurpación del predio puede llegar a presentarse por conducto de una amenaza que se haga al legítimo poseedor, o por conducto de un engaño para que caiga en el error el detentador del terreno, y así pueda ser despojado, ocupando cualquier artimaña para hacerlo incurrir en el error y poder dejar la posesión para que otro sujeto la ocupe indebidamente, al hablar de ocupar la Ley lo prevée como aquello que ya fue consumado y realizada la usurpación de la posesión que detentaba otra persona, realizando varios tipos de actividades haciendo un total o parcial uso del inmueble, desarrollando actividades que le corresponden al titular de la posesión teniendo la intención de llegar a ser propietario del predio, pero aquél que se encuentra realizando actos de dominio sobre el determinado terreno, sin llegar a corresponderle el derecho, considerándose así que está violando la posesión del antiguo tenedor del inmueble.

Este delito hace la protección exclusivamente a la posesión y no a la propiedad de un inmueble y lo adherió al

mismo, tutelando así la posesión de forma quieta y pacífica que detente una persona respecto al delito de despojo, Jiménez Huerta, nos señala lo siguiente:

(32) "El delito de despojo se proyecta exclusivamente sobre los bienes inmuebles y viene a ser en relación a ello lo que el delito de robo es a los de naturaleza mueble, pues tiende a tutelarlos de los ataques más primarios que pueden lesionar su posesión y, por ende, el patrimonio que es tutelar la persona física o moral que se encuentre en relación posesoria con el inmueble que es objeto de la acción delictiva".

Esta situación se presenta en el momento que nace la codicia de poder adquirir un inmueble por conducto de una persona que carece de la posesión relativa al precio, resolviendo adquirirla por conducto de la invasión que haga al terreno; tanto las personas físicas como las morales se encontrarán sancionadas por las normas jurídicas vigentes, que prevén el delito de despojo, desde el momento que hagan la comisión o violación a las disposiciones legales.

Al que de propia autoridad y sin derecho, ocupe un inmueble de su propiedad, en los casos que la Ley no le permita por hallarse en poder de otras personas, o ejerza actos de

---

(32) JIMENEZ HUERTA, Maríano. Derecho Penal Mexicano. Edit. Porrúa, S.A., México 1977. Pág. 339.

dominio que lesionen derechos legítimos del ocupante.

Este caso se presenta cuando el dueño de un determinado inmueble por no seguir cumpliendo con las obligaciones adquiridas, ya sea por un contrato u otro tipo de acto jurídico, decide recuperar la posesión que detenta otra persona, sin llegar a ejercitar las acciones que establece la Ley, ya que carece de la posesión del inmueble que se encuentra dentro de su patrimonio, recuperándose así la posesión por los medios que sanciona las normas jurídicas vigentes; pero que efectivamente el predio se encuentre en poder de uso de otra persona que no es propietario, por así acreditarse con los documentos correspondientes, así como en los casos que las actividades que haga el titular de la propiedad, lleguen a causar serios agravios dentro de la posesión que tiene otro sujeto distinto al propietario por conducto de algún acto jurídico que haya realizado con anterioridad, que sean consecuencia del uso que le de al predio, al respecto nos señala González de la Vega, lo siguiente:

(33) En la fracción II del artículo 395 del Código Penal, se prevee el delito que comete el dueño que ocupa el inmueble cuando tiene disminuidos obligatoriamente sus derechos de completo dominio por encontrarse el bien en posesión mate-

---

(33) GONZALEZ DE LA VEGA, Francisco. Derecho Penal Mexicano. Edit. Porrúa, S.A., México 1980. Pág. 293

rial de otra persona, como en los casos de: depositario del inmueble por secuestro, usufructo, obligaciones contractuales, etc."

En relación al artículo antes mencionado tenemos el precepto 269 del Código Penal para el Estado de México, este supuesto se presenta cuando, primero, una de las partes entrega por mutuo consentimiento a otra la posesión de un inmueble y en ocasiones se encuentra previsto por la Ley, tal disposición tendrá la obligación el propietario de cumplirla, pero en el supuesto caso de llegar a violarla, será sancionado por la fracción antes invocada. Pero tampoco llega a contemplar los elementos de ejecución a la realización del acto.

Respecto a la fracción III, del precepto aludido referente al Código Penal para el Estado de México, se prevee "al que en los términos de las fracciones anteriores cometa despojo de aguas".

Esto se refiere a todo aquello que se encuentra dentro de un predio que está considerado como parte del mismo pero que cuente con aguas corredizas, como son aguas pluviales, ríos, canales y otras más que estén dentro del inmueble y que forman parte del predio que se encuentran en posesión, como son: lagos, depósitos y otros más; y que con dicha agua corrediza

se haga uso de ella, ejerciendo además actos de dominio sobre ésta y sobre el predio.

En el párrafo último del mismo artículo establece que aún en cuanto, que la posesión sea de carácter dudosa en razón a que se encuentra en disputa la posesión definitiva, y el reconocimicmiento del titular de la posesión originaria; en el mismo párrafo establece que cuando la invasión se realice por dos o más personas, se agravará el delito, ya que señala el Código, una penalidad de seis a doce años de prisión y multa de cinco a cincuenta mil pesos; así como se encontrarán dentro de lo previsto en dicho párrafo aquellos sujetos que estén considerados como autores intelectuales, del delito, instigando a la gente para la comisión de tales hechos, así como se agravará la penalidad para aquellas personas que lleguen a dirigir las maniobras para que sea posible realizar la invasión de un determinado inmueble. Y serán además responsables estos últimos de igual forma que las personas que los ejecutan; de los delitos que se cometan en el momento de la invasión.

b) DEFINICION LEGAL DEL DELITO DE DESPOJO EN EL ESTADO  
DE MEXICO Y ENTIDADES FEDERATIVAS

Propiamente de conformidad con el artículo 269 del Código Penal en vigor, para el Estado de México, no es una de-

finición la que existe escrita, en el anterior precepto legal mencionado, ni lo especificado en sus tres fracciaones del propio artículo, así como en su último párrafo; pero sí se encuentra debidamente tipificado el delito de despojo, ya que hace una debida distinción entre una forma y otra que se haga al invadir un inmueble del que no existe derecho sobre el predio, o que este dentro de su propiedad del invasor o cuando se llegue a sufrir la desviación del cause de agua corrediza o estanca-da, que esta dentro del terreno que tiene en posesión el agraviado.

Por lo que tenemos que en el momento de usurpar un inmueble por los requisitos o elementos que establecen el precepto mencionado, por una persona que carece totalmente de un derecho para reclamarlo y así mismo no cuente con los medios necesarios que establece la Ley, la ocupación de un terreno que está en posesión de otra persona será considerada como ilícita, razón a la que se harán acreedores respecto a la sanción que previamente establece, el precepto jurídico antes aludido.

Pero así tenemos que también será aplicable este delito para todo aquel propietario de un predio que se encuentre ocupado por otra persona, omitiendo las disposiciones establecidas por la Ley, y que sea hecho de acuerdo a lo especificado en el Código de la materia, por lo que al ser omitidas las disposiciones de las normas jurídicas vigentes, la recuperación

de la posesión que goza un sujeto desde el momento de recibirla por conducto de un acto u negocio jurídico, se considerará que se ha recuperado la posesión del inmueble en conflicto, de forma ilícita.

Tenemos que en ocasiones se carece de un derecho para llegar a considerar que es de su propiedad, el agua, depositada o corrediza que se encuentra en el predio y ésta no es recuperada o adquirida por los medios conducentes, encontrándose el sujeto sancionado por lo que a continuación se describe .

"Artículo 269. Se aplicará la pena de tres meses a cinco años de prisión y multa hasta de cinco mil pesos:

I.- Al que de propia autoridad y sin derecho, ocupe un inmueble ajeno o haga uso de él, o de un derecho real que no le pertenezca;

II. Al que de propia autoridad y sin derecho, ocupe un inmueble de su propiedad, en los casos que en la Ley no el permita por hallarse en poder de otras personas, o ejerza actos de dominio que lesionen derechos legítimos del ocupante, y

III. Al que en términos de las fracciones anteriores distraiga sin derecho el curso de las aguas.

La pena será aplicable, aún cuando el derecho a la posesión de la cosa ocupada sea dudoso o esté en disputa.



Quando el despojo se realice por dos o más personas, a los autores intelectuales, a quienes dirijan la invasión y a quienes instiguen a la ocupación de la cosa, se les aplicará de seis a doce años de prisión y multa de cinco mil a cincuenta mil pesos. En estos casos, si al realizarse el despojo se cometen otros delitos, aún sin la participación física de los autores intelectuales, de quienes dirijan la invasión e instigadores, se considerará a todos éstos, responsables de los delitos cometidos."

Respecto al anterior precepto correspondiente al Código Penal para el Estado de México, y de acuerdo a lo analizado, tenemos que se encuentra en los demás Códigos Penales de las diferentes entidades de la República Mexicana; de igual forma encuadrado el delito, solo en lo que llega a variar es referente a la penalidad que primeramente se encuentra establecido y en los elementos de ejecución el propio Código en el artículo antes transcrito, con los demás artículos que encuadran el delito de despojo en los respectivos Códigos Penales de cada uno de los Estados del País.

Así también para una mayor exactitud del delito que nos ocupa su estudio, crean algunos Estados de la República como el Código para el Distrito Federal otro precepto jurídico que señala la agravante en el supuesto caso de cometer el delito de despojo conforme a lo previsto;

pero que se acumule la penalidad respecto a lo que corresponda a la violencia y amenaza que haya sufrido el agraviado, como se encuentra establecido en el artículo 396 del Código Penal para el Distrito Federal, existe una agravante a la comisión del delito, pero en Código del Estado de México, no existe tal agravante, para mayor abudamiento, eseguida se analizan algunos Códigos de la materia con relación al delito que nos atañe, su estudio en la presente ponencia como son los siguientes:

#### Código de Defensa Social de Puebla

Artículo 382. Nos prevee respecto al delito de despono en dos fracciones, sin llegar a considerar lo referente al despojo de agua; pero en su artículo 383, se encuentra una agravante del delito de acuerdo a la comisión referente a la violencia o amenaza o cualquier otro delito que se llegue a cometer en el momento.

#### Código Penal de Sinaloa

Artículo 360 y 361 Contiene al igual que el anterior lo referente al delito de despojo.

#### Código Penal del Estado de Hidalgo

Artículo 348. Se encuentra previsto el delito patri-

monial de despojo sin agravante y con una variante referente a la penalidad; en igual forma que el Código del Estado de México.

Por lo que respecta a los Códigos Penales de Veracruz; Artículo 298, del Estado de Jalisco; Artículos 355 y 356, del Estado de Sonora; Artículos 314 y 315, del Estado de Oaxaca; Artículos 382, 383 y 384 del Estado de Tlaxcala; Artículo 374, Estado de Chihuahua; Artículos 379 y 380, Estado de Guanajuato; Artículos 284, 285 y 286, y Estado de Tabasco; Artículos 377, 378 y 379. Se encuentran estos preceptos de los anteriores Códigos referentes a los Estados que se mencionan encuadrados de igual manera, como se encuentra previsto en el Código para el Estado de México.

Referente a los Códigos de los Estados de Morelos y Guerrero, en sus Artículos 392, 393, 314 y 315, respectivamente, prevén en igual forma el Código para el Distrito Federal y Entidades Federativas.

#### c) ANALISIS DE LOS ELEMENTOS DEL DELITO DE DESPOJO

Considerando lo anterior, hay la necesidad de tener ocupado un inmueble para ser poseedor del predio que se encuentra ejercitando actos de dominio, desarrollando las actividades cotidianas, haciendo un total uso de los derechos reales sobre

el terreno, para contar con pleno derecho a reclamar la posesión del predio, en el momento que se presente una lesión del derecho de posesión con que cuenta.

Para poder considerar como legítimo poseedor de la cosa que ocupa a determinada persona, es necesario que cuente con los elementos que son: el Animus y el Corpus; para contar con dichos elementos es esencial tener la plena intención de conservar la cosa, ya que es su voluntad de retener el predio, con el Animus de poder llegar a ser poseedor definitivo y que posteriormente alcance la calidad de legítimo ocupante, y así mismo se adquiriera la propiedad, ya que al no contar con la intención de mantenerse como poseedor de la cosa y solo se encuentra ocupando el predio sin llegar a tener la voluntad de adquirir la posesión definitiva.

Estará considerado como simple tenedor de la cosa o detentador de la posesión derivada a quella persona que le hicieron entrega en calidad de depositario u arrendatario; ya que la legítima le corresponde a diferente persona, en tal supuesto se carece de interés jurídico en la usurpación que recae el interés sobre el poseedor originario.

Respecto al otro elemento que es nombrado por la doctrina, como Corpus es muy esencial al igual que el anterior, ya que si no van compaginados, no se estaría en posesión material

de la cosa, en virtud de carecer corporalmente del predio invadido, para poder presentarse, es necesario estar en completo desarrollo de las actividades cotidianas en el inmueble, realizándose actos de dominio y ser posible la tipificación del delito de despojo en razón de que se llegue a carecer corporalmente de la cosa material, no se resentará la usurpación pero si a contrario Sensus, la cosa estará en posesión de la persona que cuenta con los elementos del Animus Corpus, ya que éste último se presenta desde el momento en que se ocupa la cosa materialmente, con la que cuenta en posesión, siendo posible la tipicidad de la comisión del delito cometido en la usurpación de predio, a continuación, Carlos J. Rubianes y Héctor F. Rojas Pellerano, nos mencionan lo siguiente:

(34) "La posesión requiere para su estructuración dos elementos: uno externo y objetivo; "Corpus; y otro interno psíquico: "Animus", que es el "Animus Domini" o "Animus Remissi-  
bi habendi". "El Corpus" implica una relación entre la persona y el inmueble mientras que el segundo denota una voluntad con determinado fin: Ejercer al dominio sobre la cosa".

Se debe considerar que aquella persona que aparece como invasora del predio, en el momento también puede llegar a contar con los elementos antes mencionados, ya que corporalmen-

---

(34) J. RUBIANES, Carlos y F. ROJAS PELLERANO, Héctor. Delito de Usurpación. Ed. Bibliografía Omeba. Buenos Aires 1960, Pág. 188.

detenta el inmueble, aún en cuanto que la posesión es ilícita, toda vez que fue adquirida violando las normas jurídicas, y aún en cuanto que se hace acreedor a una penalidad; en tal virtud ya cuenta con el "Corpus", sobre el inmueble que usurpó la posesión.

Por otro lado el usurpador que es considerado en un predio también puede contar con el elemento "Animus", en el momento de realizar la invasión y una vez consumada contando con la intención de apoderarse y quedarse con el predio, aún en cuanto que la ocupación sea de forma ilícita, ya que tendrá el "Animus" de conservar el predio invadido, haciéndose acreedor a la penalidad; toda vez que la intención es de apoderarse del inmueble despojado, en contra de las normas Jurídicas Vigentes.

Como se verá en ambos casos, de lo anteriormente mencionado se desprende que en el caso de tener la posesión ilícitamente y ser despojado del inmueble, sin llevar a cabo lo previamente establecido, se cometerá el delito de despojo, así mismo cuando se llega a tener la posesión debidamente pero no se llenan los requisitos para contar con los elementos que anteriormente tratamos, carecen del ejercicio de una acción para reclamar sus derechos.

Para otros autores consideran que los elementos constitutivos de la configuración del delito de despojo son como a

continuación se describen:

Objeto material. Es aquel inmueble con que se cuenta con la posesión, mismo que es despojado de ella por el invasor el detentador del predio, ya que este elemento se refiere a la cosa misma que es invadida por el usurpador del predio, lesionando el derecho que tiene sobre el bien material o inmueble, ya que el objeto despojado es el terreno que tiene en posesión determinado sujeto, ya sea urbano o rústico, así como la construcción que se encuentra adherida sobre el propio predio, sufriran la invasión ya que aún en cuanto que está formada la cosa por dos objetos, forman un mismo inmueble.

Respecto a los predios rústicos, en ocasiones se presenta la invasión en los linderos que señalan o marcan su límite de la superficie, por razón a que el colindante tiene el Animus de hacer crecer mayor la superficie de su terreno; y en los predios urbanos, estos son susceptibles, tanto el terreno como la construcción adherida a ser invadidos.

La configuración del delito de despojo puede presentarse de acuerdo al invasor y al agraviado si son entes jurídicos con personalidad pública, de carácter municipal, estatal o federal en las personas morales, y principalmente entre particulares.

La conducta Típica. Dentro de las normas Jurídicas

Vigentes del sistema dogmático del Código Penal del Estado de México, prevee en su artículo 269, el delito de despojo de inmueble o de aguas; siendo los siguientes comportamientos típicos para el encuadramiento del citado delito:

1.- De propia autoridad y sin derecho ocupe un inmueble, haga uso de un derecho real que no le pertenece.

2.- De propia autoridad, ocupe un inmueble de su propiedad, en los casos que la Ley no lo permite.

3.- Ejercer actos de dominio que lesionen derechos legítimos.

4.- Despojo de aguas del ocupante.

En el punto número uno, nos referimos a aquel individuo que sin llegar a hacer trámite alguno, ocupa un predio que no está dentro de su patrimonio y mucho menos lo tiene en posesión, por encontrarse en poder de otra persona, así como también en el supuesto caso de llegar a darle un uso al terreno, indebido, que sancionan las Leyes, por hallarse en posesión de otro individuo diferente al invasor.

En relación al segundo punto, se refiere el Código a aquellas personas que de propio derecho determina la ocupación de un predio que se encuentra dentro de su patrimonio, mismo que no tiene en posesión y realiza actos sancionados por las Leyes Penales.



En referencia al tercer punto, el artículo que prevee el delito de despojo, tipifica de aquellos sujetos que hacen acto de dominio de un determinado inmueble, lesionando derechos o intereses de un tercero o sujeto que se encuentra en el ejercicio del goce de la posesión por hallarse bajo su uso de dicho derecho.

Por último, en el cuarto punto referente al delito de despojo de aguas, fracción del precepto jurídico que prevee, la comisión de tal delito, desde el momento que desvían, modifican o realizan actos que lesionan los intereses del poseedor del predio que contiene el derecho de agua.

Medios para ejecutar el delito de despojo. Tenemos que los medios de ejecución del delito de despojo son de conformidad a la conducta que realice el invasor del predio, para así configurar el delito y que dicho comportamiento se haya realizado por medios especificados en las fracciones que forman el artículo 269 del Código Penal Vigente en el Estado de México, precepto que tipifica el delito que nos ocupa para su estudio, alguno de los medios de ejecución aún en cuanto que se especifican en el artículo reformado y que no especifica en la modificación actual.

La Violencia. Es la forma intempestiva, de introducirse en el predio invadido, usándose ésta con el fin de poder

adquirir la posesión o se presenta en el momento que se opone el detentador de la posesión, al despojo sin causa justificada.

Las Amenazas. Es la conducta importante dentro del delito de despojo en razón a que por medio de éstas llegan a invadir el predio que tienen intención de ocupar, éstas podrán ser acompañadas de la violencia moral.

Engaños. Este elemento tiene una gran importancia en la relación del delito que nos ocupa de su estudio, en virtud de que llega a confundirse con el delito de fraude, que tiene por objeto un bien inmueble, al respecto hace notar Mariano Jiménez Huerta, lo siguiente:

(35) "Esto tiene una extraordinaria importancia para distinguir el delito de despojo cometido mediante engaños y el delito de fraude que tiene por objeto un bien inmueble, no siempre deslindados netamente y a veces identificados o confundidos en la Bibliografía Penal".

En tal virtud, se ve que lo anteriormente mencionado no hace notar de lo que se hacía el comentario, pero una de las distinciones del delito de fraude y el despojo es cuando el pri-

---

(35) JIMENEZ HUERTA, Mariano. Derecho Penal Mexicano. Ed. Porrúa, S.A., México 1973.

mero se hace el engaño con el fin de poder lucrar o tener un beneficio personal de carácter económico y el segundo se presenta cuando el invasor tiene la intención de adquirir la posesión en calidad de propietario.

Furtividad. A la relación de invasión se considera que puede ser realizada la ocupación de un predio por conducto de la furtividad, acto que se realiza con el fin de llevar a cabo el despojo sin que se llegue a enterar el legítimo poseedor, del terreno, de forma engañosa.

Todo lo anterior consideré que es necesario recalcar bien estos elementos, por lo que es mi intención el que lleguen a quedar firmes y entendibles dentro del tema, para poder hacer más claro el delito para su auxilio.

Ya que en la reforma el artículo de fecha 5 de marzo de 1982, y publicada el día siguiente, no llega a contemplar las formas de ejecución, y sólo se ocupa de una forma más simple y concreta de la contemplación del delito; llenando no del todo esa laguna jurídica el último párrafo que dice lo siguiente:

Artículo 269. "...En estos casos sí al realizarse el despojo se comete otro delito, aún sin la participación física de los autores intelectuales de quienes dirijan la invasión e instigadores, se considerará a todos éstos, responsables de

los delitos cometidos".

Pero sin contemplar la forma como llegue a realizarse la usurpación de la posesión, de un predio que hasta el momento del hecho habfa tenido ocupando de forma pacífica, pública o continua.

Por otro lado respecto a los elementos del delito, desde un punto de vista doctrinario, resulta interesante analizarlo de la forma de la Tipicidad, que algunos autores como Fernando Castellanos, consideran a ésta de la siguiente manera:

(36) "La Tipicidad es la adecuación de una conducta concreta con la descripción legal formulada en abstracto".

Por lo que ésta se presenta dentro del delito que nos ocupa de su estudio en el momento de hacer la usurpación de la posesión, el invasor en el predio a la realización de la conducta o forma de hacer el hecho, de conformidad a lo previsto dentro de las Normas Legales en Vigencia, llenando las características descritas en el presupuesto Jurídico.

Desde el punto de vista de la antijuricidad, varios estudios del derecho, manifiestan al respecto que es lo contrario al derecho, desprendiéndose de la palabra "anti", para

---

(36) CASTELLANOS , Fernando. Derecho Penal Mexicano. Edit. Porrúa, S.A., México, 1975. Pág. 165.

algunos jurisconsultos, es considerado como la contradicción de los valores estatales; así pues de igual forma se describe al ser contrario a la conducta que nos marcan las normas jurídicas en vigor, ya que desde el momento que violan las normas que protegen a la posesión y sancionan la conducta del invasor, esta prestando la antijuricidad dentro en la usurpación de la posesión y en el delito de despojo de inmuebles y aguas, conducta que no está protegida por la Ley, aún en cuanto que dicha conducta llegue a ser típica.

Ahora bien, analizaremos el tema de la ponencia, desde el punto de vista de la imputabilidad, como una forma más de presentarse el hecho delictivo, en virtud de que es considerada una persona imputable, cuando cuenta con un desarrollo en la mente de acuerdo con la edad y la situación que se viva, así como que no presenten trastornos mentales, que lleguen a ser causas de excluyentes de responsabilidad, características que no deben presentarse en el tipo legal, contando con una capacidad de responsabilidad para llegar a entender y querer el ámbito de la materia penal, como podría llegar a ser en el caso del usurpador de la posesión de un predio, quien para llegar a realizarlo, necesita contar con desarrollo mental y sin llegar a padecer anomalías psicológicas, como lo manifiesta Fernando Castellanos de la siguiente forma:

(37) "La capacidad de entender y de querer en el campo del derecho penal".

En tal virtud para ser imputable el invasor del predio debe estar debidamente desarrollado mentalmente y no padecer anomalías psíquicas, que lleguen a dejar de presumir que el sujeto que se apoderó del predio carece de la posibilidad de entender y querer, la intención de apoderarse del inmueble y que posteriormente pase a su patrimonio.

De lo anteriormente expuesto, resulta como una consecuencia al hecho delictivo cometido, por parte del invasor del terreno, y una vez que ha sido ventilado por las autoridades judiciales competentes, y en virtud de ser el sujeto imputable en su conducta típica y antijurídica, toda vez que debieron haber hecho otra forma de comportamiento, la culpabilidad que algunos autores llegan a considerar que la única persona que dictamina es la autoridad competente en este caso el juez que conozca del asunto, para tal efecto Sergio Vela Treviño, nos manifiesta:

(38) "Culpabilidad es el resultado del juicio por el cual se reprocha a un sujeto imputable haber realizado un com-

---

(37) CASTELLANOS, Fernando. *Obra citada*, Pág. 218.

(38) VELA TREVIÑO, Sergio. *Teoría del Delito*. Edit. Trillas, México, 1977. Pág. 201.

portamiento típico y antijurídico, cuando le era exigible la realización de otro comportamiento diferente, adecuado a la norma".

De donde llegamos a considerar que sólo será el juzgador, el que dictamine si efectivamente con los elementos que llegue a ofrecer como prueba el ofendido, si es culpable y responsable de los hechos delictuosos que cometió el presunto responsable por propia voluntad:

El delito de despojo de inmuebles o aguas, previsto por el Código Penal para el Estado de México, sólo podrá presentarse de conformidad a lo estipulado en la fracción I, del artículo 7, del ordenamiento jurídico antes invocado, de forma dolosa, haciéndose manifiesto de acuerdo con los elementos de ejecución, que señalaba el delito, hasta antes de la reforma del 5 de marzo de 1982.

#### d) BIEN JURIDICO Y TUTELADO

Consideran las normas jurídicas vigentes, que regulan la conducta de la sociedad, que principalmente debe tutelarse la protección del bien inmueble, del cual se está recibiendo un beneficio, por conducto del uso que se le esté dando de conformidad a lo previsto por la Ley, ya que ese inmueble se encuentra en posesión de determinada persona; posesión que es considerada

como un bien jurídico tutelando por las normas jurídicas, en razón a que la posesión es la semilla que se siembra en un determinado predio, misma que posteriormente comienza a germinar ciertos derechos, sobre el terreno donde se desarrollan los actos de dominio, hasta llegar a considerarlo como de su propiedad, por tener los elementos del Animus y ser posible el apoderamiento del inmueble y éste puede pasar a su vez al patrimonio de las personas que leguen a contar con dichos elementos, en razón a que llega a contar con el Corpus y Animus de la posesión.

En tal virtud las normas jurídicas creadas por los legisladores, consideran que debe darse mayor protección al predio que detentan y donde realizan una serie de actividades; por ser la posesión, la base primordial para la tipificación del delito de despojo, pues este delito sólo se presenta en los inmuebles y lo adherido, tomando en cuenta que la posesión es la base directa, para la comisión del delito que nos ocupa para su estudio ya que aún en cuanto, que existe el terreno pero no contara con la posesión sería imposible que se presentara la tipificación de las normas jurídicas del delito de despojo y como bien jurídico tutelado que es la posesión desde el momento en que se hecha a andar la máquina de ocupación, para llegar a generar derechos que posteriormente sean jurídicamente reconocidos.

Pero la posesión originaria es la que llega a otorgar los derechos sobre el predio que se tiene la intención de lle-



gar a formar parte de su patrimonio, en cambio la posesión derivada no podrá llegar a tener tales derechos, porque es considerada que no tiene una relación directa y pura de la ocupación material del predio, y toda vez que se encuentre previsto por las normas jurídicas.

De un inmueble puede llegarse a contar con la propiedad, y no llegar a ser suficiente para que se presente la usurpación del predio, ya que para llegar a ser considerado como invadido el terreno, es necesario el llegar a contar corporalmente con la cosa, aún en cuanto que la persona que ocupe el predio no sea el propietario, respecto a lo anterior, Jiménez Huerta, manifiesta lo siguiente:

(39) "No existe perplejidad alguna de que la objetividad jurídica tutelada en el delito en examen es el patrimonio de la persona que es privada, en mayor o menor intensidad, de la posesión del bien inmueble objeto material de la conducta típica, pues la usurpación aunque fuere temporal, de la posesión del inmueble o de alguno de los derechos inherentes a dicha posesión, lesiona el interés jurídico patrimonial que tiene la persona que está en una relación posesoria sobre un bien inmueble, a que se mantenga inalterada la relación de hecho que mantiene sobre el mismo".

---

(39) JIMENEZ HUERTA, Mariano. Op. cit. Pág. 305.

Como se verá la posesión es usurpada temporalmente y al no tener la intención de despojar del predio definitivamente al poseedor originario del inmueble, es considerado que no se presenta el delito por carecer de los elementos esenciales; ya que de la protección como lo menciona el anterior autor, se lesiona al interés jurídico patrimonial que tiene ejercitando el sujeto pasivo de la posesión, desde el momento que dicho sujeto tiene una relación pura con la posesión, ya que nace desde el momento que se adquiere materialmente la cosa reuniéndose así también los elementos del Animus y Corpus, para que se presente el delito; toda vez que este sujeto es necesario que cuente en su poder con la cosa.

Respecto al sujeto activo, será toda aquella persona que llega a privar de la posesión y goce del predio o inmueble y del que es su intención apoderarse, sin llegar a tener derecho sobre el terreno, pero es su voluntad el usurpar por su propia cuenta la posesión, presentándose así la persona que lesiona al interés jurídico.

Respecto a la tenencia de un predio se presenta cuando es ocupado en razón a sus derechos protegidos por la Ley, al efecto, Carlos J. Rubianes y Héctor F. Rojas Pellerano, manifiestan lo siguiente:

(40) "Según se advierte la posesión exige la intención

---

(40) RUBIANES, Carlos y ROJAS PELLERANO, Héctor F. Op. Cit. Pág. 217 (Nº. 112).

del sujeto de someter la cosa poseida al ejercicio de un derecho de propiedad. En la tenencia ese propósito falta: el que ocupa un inmueble lo reconoce en un tercero, como ocurre con el inquilino, en quien falta "el Animus Domini" o "Animus Rem sibi Habendi" anteriormente aludido".

De lo anteriormente expuesto, se nota que el contar simplemente con la tenencia de un predio, será la relación directa de la cosa con el lugar, como lo manifiesta el autor anterior; así mismo se presentará cuando se mantiene un determinado terreno en custodia.

Tenemos que para algunos autores el bien jurídico tutelado es considerado como un interés público desde el momento, que no se permite el hacer justicia por su propia mano, ya que de lo contrario el sujeto pasivo, pasaría a ocupar el lugar del sujeto activo y a contrario Sensu, ya que la persona despojada podría recuperarlo por conducto de los mismos elementos que tipifican el delito y medios por los que perdió la posesión; ya que las normas jurídicas vigentes en materia penal, tutelan desde un poder de hecho y no de derecho.

## e) UBICACION LEGISLATIVA Y PENALIDAD

UBICACION LEGISLATIVA. Es considerada la forma de poder hacer la correspondiente localización o lugar donde están situadas las normas jurídicas que regulan la protección a la posesión, en la aplicación de una sanción prevista por las Leyes, para el supuesto caso de llegarse a presentar un atentado contra la posesión de determinada persona en razón a la propiedad privada, así como de una propiedad federal, estatal o municipal presentándose el presupuesto legal delictivo con los elementos que rigen el derecho de posesión, al ser el delito que nos ocupa de su estudio y que se entiende es protegido más que la propiedad, la ocupación o posesión puramente.

Respecto a lo previsto dentro de los delitos patrimoniales es la protección de la posesión en virtud que anteriormente estudiamos, relacionada por el delito de despojo para aquella persona que se encuentre ejercitando los derechos a la posesión que detenta y posteriormente es privada del derecho, sin más requisito que el de violar lo consagrado en el Código Penal vigente en el Estado, en tal razón tenemos que se localiza la sanción que prevee las Leyes vigentes de la entidad federativa, una vez realizado de manera que se encuadre al delito en el precepto destinado a dicha situación legal.

Como lo hemos hecho notar anteriormente así mismo este

delito se encuentra previsto en los diferentes Códigos de la materia, de los estados que forman a la República Mexicana haciendo la ubicación del delito en la siguiente forma: Código Penal de Sinaloa artículo 360; {Código Penal de Sinaloa}, artículo 361; Código Penal del Estado de Hidalgo, artículo 348; Código Penal de Veracruz, artículo 298; Código Penal de Querétaro, artículo 365; Código Penal de Jalisco, artículos 392 y 393; Código Penal de Sonora, artículos 314 y 315; Código Penal de Guerrero, artículos 361 y 362; Código Penal de Oaxaca, artículos 382, 383 y 384; Código Penal de Tlaxcala, artículo 374; Código Penal de Defensa Social del Estado de Chihuahua, artículos 379 y 380; Código Penal de Tabasco, artículos 377, 378 y 379; todos y cada uno de los puntos expresados dentro de las normas jurídicas vigentes, que se encuentran previstos en los Estados antes mencionados, y con los correspondientes preceptos que se invocan es de hacer notar que son mínimas las variantes ya que de igual manera se encuentran encuadrados los delitos de carácter patrimonial denominado Despojo, sólo que esta especificada la forma de ejecución de la conducta que practica el usurpador, como se encuentra normado en el Estado de México en su artículo 269 y en la actualidad no manifiesta este precepto los elementos de la conducta del invasor.

En el Código de Defensa Social de Puebla se encuentra previsto en el artículo 382 referente al Delito de Despojo en dos fracciones sin considerar el Despojo de Aguas.

## Penalidad

Desde la época antigua se ha presentado la violación a las normas que regulaban la conducta de la sociedad y como consecuencia a ello, la sanción previamente establecida por la propia sociedad; un antecedente de ello es la narración de la biblia respecto al hombre en el paraíso que es de no cumplir con las normas establecidas; así también se va presentando a través del tiempo la evolución de la penalidad o pena, como es de la venganza privada, de la pena en un aspecto religioso, donde los ministros del culto católico les es permitido castigar a los brujos o hechiceros; desde un punto de vista ético donde se castiga y normaliza al sujeto que delinquirió y considerando a la pena como un ejemplo; otra desde el punto de vista ético jurídico, ésta es considerada a laborar con la intervención del aspecto jurídico (Escuela Clásica) y una etapa social de la pena, considerada dentro de la escuela positiva, donde es estimado al delincuente como un enfermo social, haciendo responsable a la sociedad de él, que es totalmente diferente a que la misma sociedad lo castiga.

En la época primitiva de la pena, no existió límite, más que el de la fuerza ya que el fuerte era el que castigaba surgiendo una limitación más al brotar la Ley del Talió de ojo por ojo y diente por diente, en donde eran las penas de forma como había causado el daño.

Algunos autores definen a la pena de la siguiente forma, como lo hace notar el jurisconsulto Luis RODRIGUEZ MANZANARES:

(41) "Es el resultado del acto antisocial cometido".

Otros autores como R. GARRAUD, quien considera a la pena de la siguiente forma:

(42) "La pena es la reacción de la sociedad contra el criminal". Existen autores como GIUSEPPE MAGGIORE, que considera desde el punto de vista a la pena como a continuación se transcribe:

(43) "Jurídicamente la pena no es sino la sanción característica de aquella transgresión llamado Deltio".

Como se verá, la penalidad a que es acreedor el delincuente es el castigo que se otorga a la violación de una norma de carácter moral, social o jurídico, con la finalidad de no quedar impune el quebrantamiento a las normas que condicionan la con-

---

(41) RODRIGUEZ MANZANARES, Luis. Penología. Ed. Tesis. año: 1975. País. México, Pág. 17

(42) R. GARRAUD. Tratado de Derecho Penal (traducción) Ed. no hay 1934. País. México, Pág. 204.

(43) GIUSEPPE MAGGIORE. Derecho Penal. Tomo II. Ed. Tesis Bogotá. 1954. Buenos Aires, Argentina. Pág. 223.

ducta que ha sido violada; es considerado por los jurisconsultos en diferentes formas a la penalidad, tema que nos ocupa de su estudio.

Para algunos estudiosos del Derecho es considerado que existen normas imperfectas que son las que carecen de una sanción o pena.

Respecto al Delito de Despojo de Inmuebles y Aguas, tenemos que la penalidad, para el sujeto que ha delinquido y se encuentra debidamente encuadrado en lo preceptuado por las normas previamente establecidas en el artículo 269 del Código Penal para el Estado de México, que dice lo siguiente:

"Se aplicará la pena de 3 meses a 5 años de prisión y multa hasta de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100) M.N.)".

Esta pena es mayor respecto a la multa, encontrándose regulada en las normas Jurídicas, establecidas para sus tres fracciones que forman el artículo antes aludido, referente al Despojo de Inmuebles y Aguas en razón a la persona que haya molestado, perturbado u afectado la posesión que se encuentra generando derechos previamente establecidos por la Ley, sin considerar que la posesión del predio u Aguas sea de carácter dudoso en virtud de hallarse en conflicto, normando el precepto antes invocado de la siguiente forma:



"Artículo 269, "...la pena será aplicable, aún cuando el Derecho a la posesión de la cosa ocupada sea dudosa o esté en disputa".

De lo anterior se desprende que el simple tenedor de la cosa se encuentra protegido por la Ley, y que dicha penalidad podrá ser aplicada al propio dueño del inmueble o en presupuesto legal cuando se presente el Despojo en Aguas, en virtud de no contar con la posesión.

Dentro de la penalidad existe en el mismo artículo con antelación se menciono, una agravante cuando la comisión del delito es realizada por dos o más personas, castigando así al autor intelectual del delito y persona que encabece el grupo y que dirija la invasión o instiguen a la ocupación de la cosa, como a continuación se manifiesta del propio artículo 269 del ordenamiento jurídico de la materia, vigente en el Estado:

"Cuando el Despojo se realice por 2 o más personas, a los autores intelectuales, a quienes dirijan la invasión y a quienes instiguen a la ocupación de la cosa, se les aplicará de seis a doce años de prisión y multa de cinco mil a cincuenta mil pesos. En estos casos, si al realizarse el despojo se cometen otros delitos, aún sin la participación física de los autores intelectuales, de quienes dirijan la invasión e instigadores, se considerará a todos estos, responsables de los delitos cometidos.

Penalidad esta última que deberá estar primero en los términos de una de las tres fracciones que presupone el ordenamiento jurídico, cubriendo una condición al realizarse por dos o más personas para aplicarse esta sanción.

En años anteriores no se había llegado a prestar la atención debida que tiene la penalidad de importante en el delito de invasión de inmuebles, ya que debe considerarse a la pena de acuerdo a los agravios que causen los invasores, y de tal forma que sea creada una mayor protección a la posesión que se ha ocupado pacíficamente y que es con la que cuenta el poseedor del predio que se invade.

En tal forma la pena en el Delito de Despojo, en la reforma que hubo se modificó y amplió el último párrafo cubriendo las necesidades desde el punto de vista de la sanción para los sujetos que se ocupan de invadir predios en grupos, así también para aquellas personas vivales que su intención es el apoderamiento de un predio, sin tener derecho a él.

#### F) JURISPRUDENCIA

Existe una serie de ponencias jurisprudenciales emitidas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, referentes a

las diversas formalidades especificadas en su artículo 269 del Código Penal vigente en el estado de México, en la comisión del delito de Despojo que nos hace notar la gran importancia que ocupa la posesión que goza en un determinado inmueble, como elemento esencial, así de igual manera se ha tratado en el estudio de la ponencia que es un factor primordial el detentar la posesión materialmente del predio, para ser posible la presencia del delito, ya que como anteriormente se ha manifestado al estudio del delito que nos ocupa, no se requiere el tener la propiedad del terreno que vaya a ser invadido, para que se presente la tipificación de la Usurpación de la posesión que tiene de hecho, por lo que en tal virtud sustenta la primera sala en materia penal de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, la siguiente Tesis:

(44) 813 "DESPOJO, NATURALEZA DEL

El Despojo, más que una figura delictiva que proteja la propiedad, tutela la posesión de un inmueble.

A. D. 2526/1958- Carolina Cuanas Méndez y coagraviados 5 votos. Sexta Epoca, Vol. XXIV. Segunda parte, pág. 45.

A. D. 7762/1959- Daniel R. Borbón Argüelles. Unanimidad de 4 votos. Sexta Epoca, Vol. XXXIII. Segunda parte, pág. 3.

A. D. 2614/1959- Cipriano Méndez. Unanimidad de 4 votos, Sexta Epoca, Vol. XXXVI, Segunda parte, pág. 57.

A. D. 609/1960- Romualdo Policarpo de Luz Ruiz y Romualdo Cisneros Martínez, Unanimidad de 4 votos. Sexta Epoca, Vol.

---

(44) Jurisprudencia y Tesis sobresalientes. Ed. Mayo Ediciones. México, 1974 - 1975, pág. 390

XLIII. Segunda parte, pág. 37.

A. D. 4999/1961 - María Brito Brito, 5 votos, Sexta Epoca, Vol. LV, Segunda parte, pág. 24.

JURISPRUDENCIA 113 (Sexta Epoca), pág. 248 1a. Sala, Segunda Parte apéndice 1817-1975; anterior Apéndice 1917 - 1965, JURISPRUDENCIA 103, Pág. 223. (En nuestra ACTUALIZACION 1 PENAL, tesis 700, pág. 297).

De lo anterior se desprende que la propia tesis jurisprudencial nos hace una clara expresión, referente a que no es esencial ser propietario de un predio, para llegar a la tipificación del delito, en virtud de que sólo el ser de hecho poseedor del terreno, es más que suficiente para que se presente la violación al artículo que al principio de este inciso hacemos mención, llegando así a resultar el posible encuadramiento y la comisión del delito de despojo, dado que ya fue usurpada de hecho la posesión invadiendo el inmueble que ocupaba el sujeto pasivo.

Algunas ponencias de la Cuarta Sala en materia penal, sostienen que cuando es usurpada la posesión de un predio de propio derecho, sin llegar a llenar los requisitos enunciados por las normas jurídicas vigentes, invaden un inmueble aún en contra de la voluntad del propietario, llegando a presentarse algún elemento componente de la violencia en el momento de ocupar el terreno, así como presentarse algún tipo de amenazas o amagos, se considera que el delito ha sido configurado, de la

siguiente forma que manifiesta al efecto la Sala antes aludida:

PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION

(45) "DESPOJO. El delito de despojo implica un ataque a la posesión y de ninguna manera se refiere a los derechos de propiedad, consecuentemente, no es necesario que el ofendido sea propietario y compruebe sus derechos de dominio, si no que es bastante que el sujeto activo se apodere del inmueble en las condiciones que fija la Ley Penal para que se integre el Delito".

Sexta Epoca, Segunda parte: Vol. XIV, pág. 97 A. D. 3696/57. Ma. García Martínez. 5 votos.

Primordialmente es necesario, haber contado con la legítima posesión del terreno, lugar donde ha sido usurpada la posesión, en virtud que el delito tutela el hecho material de la cosa, más no reglamenta la adquisición o pérdida del título de propiedad, por lo que tenemos que comprender, que se protege la acción material de la privación del ejercicio del derecho de posesión, que es una forma de poder hacer la conservación de la propiedad privada, y no violar las garantías individuales contenidas en nuestra carta magna, donde existen la protección a la

---

(45) H. PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. JURISPRUDENCIA 1917 - 1965 Penal. Ed. Imprenta Murguía, S.A., México 1965. Pág. 224.

propiedad y posesión que lleguen a contar con ella, y que podrán ser privadas, de conformidad a las modalidades que previamente establecen las normas jurídicas en vigor.

Se observa que existen ponencias jurisprudenciales y consideran de la posesión aún en cuanto que sea dudosa, se encuadra la comisión del delito, como a continuación se hace mención:

(46) "Despojo. (Legislación de Jalisco). El delito se comete aún cuando la posesión de la cosa usurpada sea dudosa o esté en disputa, lo que encuadra al caso para su penalidad en el artículo 355 del Código Penal".

Segunda Epoca, segunda parte: Vol. XIV, pág. 100 A.D.

7215/57. José Ramos de los Santos. 5 votos.

De lo anterior se desprende que el predio puede encontrarse en disputa, existiendo un conflicto, para dirimir el problema en relación al legítimo poseedor o propietario del predio, así también podrá presentarse el delito cuando esté en litigio por el derecho de posesión, en el momento que se presente la usurpación.

Los Ministros de la H. Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consideran que

---

(46) H. PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. cit. Pág. 300.

esencialmente se debe contar con la posesión del predio que se reclama, mismo que ha sido despojado del sujeto pasivo, aún en cuanto que siga detentando la propiedad del inmueble; estimándose el invasor de propia voluntad, nuevo propietario con el objeto de llegar a apoderarse del inmueble, por los medios que adquirió la posesión, al respecto existe la siguiente tesis:

(47) "812 DESPOJO, DELITO DE. Aún cuando no se emplee violencia, ni amagos, ni amenazas, el delito de Despojo de inmuebles se configura cuando alguien en muto propio ocupa un terreno ajeno y realiza actos que ostensiblemente demuestren su propósito de apropiárselos, si lo hace furtivamente y la connotación que en la semántica tiene el término "furtivo", como lo consigna el Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia de D. Joaquín Escriche, es: "Lo que se hace a escondidas y como hurto y todo lo que uno toma, de día o de noche, clandestina, o manifiestamente, con ánimo de apropiárselo contra la voluntad de su dueño".

Sexta época, Segunda parte: Vol. XXVII, pág. 46, A.D., 1067/1959 Reynaldo Maya coagraviados. Unanimidad 1975 4 votos. Primera Sala, apéndice de jurisprudencia 1975 Segunda Parte 4a. relación de la jurisprudencia, Despojo, Naturaleza del, Tesis 813.

Llega a presentarse en el momento de realizar la usur-

---

(47) H. PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN. Op. cit. pág. 226.

pación de manera que el poseedor del predio, se encuentre ausente o no sea posible el darse cuenta al realizarse el acto con ignorancia del tenedor, de forma que al invadir el predio se encuentre ignorante el sujeto pasivo, realizándose dicha usurpación de forma que el sujeto activo cuente con el Animus de ser propietario del inmueble que ha despojado.

Referente al despojo de aguas, existen varias ponencias que se ocupan de su estudio, pero dentro de ellas tenemos algunas que son muy precisas en el encuadramiento del delito; esta última fracción del artículo 269 del Código Penal vigente en el Estado de México, es muy importante como las anteriores, ya que así mismo se presenta la usurpación del derecho de Agua adherida al inmueble que detenta en posesión y propiedad desde el momento de realizar el desvío de aguas, haciendo el uso indebidamente, realizando una ocupación de ellas, sin existir derecho a ello, por parte del usurpador, al respecto la H. Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, nos otorga tres elementos consecutivos del delito en cuestión, en la siguiente tesis:

(48) "Despojo de Aguas. Los elementos constitutivos del delito de despojo de aguas, son: a) Ocupación o uso de aguas; b) sin derecho alguno y e) que aquélla se haga mediante violencia, en forma furtiva, empleando engaño, amenazas, o haciendo fuerza en las cosas.

---

(48) H. PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN. Op. cit. Pág. 225.

M-0030753



La pericial que esencialmente precisa que el desvío hecho por el acusado no perjudicaba al riego del ofendido en sus tierras, es intrascendente, en cuanto al tipo delictivo en sí mismo, que consiste en el aprovechamiento ilícito de aguas, cuyo disfrute corresponde a quienes autorice el Estado, llenado los requisitos que las Leyes correspondientes señalan y a fin de garantizar una armónica y equitativa explotación de las tierras y aguas nacionales cuya propiedad corresponde originariamente a la Nación Mexicana".

Sexta época, Segunda Parte: Vol. XLII, pág. 13 A.D. 3701  
60. Alejandro Higuera Medina. Unanimidad de 4 votos.

De lo anterior se desprende, que se presenta el delito, en el momento de hacer el desvío causando perjuicios a la persona que se encontraba usándola, de acuerdo a las normas jurídicas previamente establecidas, así como una vez de haber reunido los requisitos establecidos por el Estado; por otro lado se tendrá considerado el delito al usar, ocupar o desviar las aguas de un predio causando agravios en cualquiera de las formas que señala el artículo 269 del Código Penal en el Estado de México, así como al llenar los elementos que nos otorga la ponencia antes descrita.

C A P I T U L O   I V

## PROBLEMATICA JURIDICA Y SOCIAL

SUMARIO: a) Dificultad jurídica actual que genera el delito de despojo. b) Tenencia irregular de la tierra. c) Los asentamientos humanos. d) Causa de la incidencia de los mismos

## DIFICULTAD JURIDICA ACTUAL QUE GENERA EL DELITO DE DESPOJO

A través de los constantes estudios que realizan los diferentes jurisconsultos, que les preocupa la problemática del fenómeno social relativo a la usurpación de la posesión de un predio, han llegado a considerarse que existen lagunas del derecho, que no han podido ser cubiertas por la poca importancia que se le ha dado al Delito de Despojo.

Por otro lado la propia Ley presenta una serie de omisiones que reflejan graves problemas en la aplicación de las normas jurídicas vigentes, sin precisar con una exactitud la realidad de la comisión del hecho, en ocasiones se llega a presentar

la inoperancia de la Ley, al caer en desuso parcial, lo preceptuado en el Código Penal, desprendiéndose que deben crearse normas reguladoras que estén dedicadas exclusivamente a la protección y ocupación de la posesión desde un punto de vista jurídico, creando con ello una Ley que regule y prevea una forma amplia respecto a la seguridad de aquellos individuos que durante varios años adquirieron en forma pacífica la posesión que se encuentra ya estimado dentro de su patrimonio, o de aquellos inmuebles que la mayor parte de su vida han ocupado pero no cuentan con documento o título que los acrediten como dueños.

La protección que existe actualmente es relativamente mínima ocasionando con esto que se presente con mayor frecuencia la usurpación de predios, aprovechándose así de la oscuridad que existe dentro de la Ley, usurpando así derechos que ya fueron adquiridos en el momento de ocupar la posesión del terreno, que detenta otra persona, y que al carecer de una verdadera norma jurídica que le teman; personas viviales que se ocupan de la especulación y tráfico del predio invadido aprovechan sacándole una mayor partida a las omisiones existentes en la Ley, beneficiándose personalmente.

Es considerado uno de los principales problemas jurídicos la facilidad que hay en la realización de contratos privados de compra venta de inmuebles, cercanos a la capital mexicana así como en zonas urbanas; lugares donde debería haber un grado más

de dificultad jurídica para realizar dichos actos o negocios jurídicos, trayendo como consecuencia una mayor cantidad de invasiones al realizar la especulación del tráfico ilegal de predios, sin llegar a contar con una debida autorización de la celebración de la venta, siendo una de las principales causas que dan origen a la usurpación de la posesión en predios, que tienen la intención, de asentarse irregularmente, sin importarles los problemas que presentan a los Municipios que después se ven en la necesidad de darles los servicios más indispensables.

Existen presupuestos legales, que contienen una penalidad, desproporcionada al agravio que se ha cometido al ofendido, en razón a que se carecía de una penalidad que estuviera de acuerdo con la gravedad de la violación jurídica, y la repercusión que hace dentro del patrimonio del despojado, en tal virtud la pena que existe dentro del precepto que encuadra al delito, en la reforma del 5 de marzo del año de 1982, cubre las necesidades que genera al delito, pero omite las formas de ejecución para lograr una mayor distinción en los casos, cuando se obtiene la ocupación de un predio de forma pacífica, que cuando es de forma violenta, cuando la posesión es de forma originaria y cuando es derivada; cuando llega a ocuparse de forma violenta se considere la agravante en la acumulación de la pena de los hechos delictivos cometidos, sin llegar a perjudicar la pena ya establecida, y que estén descritas debidamente, considerándose una mayor atención a la penalidad como lo manifiesto anteriormente, de

forma que satisfaga la agravante de la comisión del delito, sin llegar a dar facilidad que siga cometiendo el presupuesto delictivo.

También debe pensarse en una forma de procedimiento para la debida integración del cuerpo del delito en la averiguación previa.

Así mismo que de igual forma se detalle perfectamente en los hechos que es considerado cometido, el delito de despojo de aguas, ya que existen ocasiones que se presenta el delito y no prospera la denuncia ante las autoridades judiciales, que están conociendo del asunto, en virtud que lo reglamentado en el precepto contenido en el Código Penal, no es del todo propio, en la aplicación del delito, cuando éste se presenta en las zonas urbanizadas y lugares donde se encuentran los asentamientos humanos regulares; ya que éste hecho en ocasiones resulta en la desviación de agua potable que es ocupada como elemento de primera necesidad, causando con esto un daño grave.

Se refleja así en las agravantes que contienen el delito, llegan a cubrir las necesidades que presenta y exigen la sociedad de ser vastigado, pero no del todo ya que éstas deben ser más perfeccionadas para alcanzar a cubrir una de las muchas necesidades que genera ese fenómeno social que es producido con la constante afluencia de masa humana que busca un acomodo sin

importar a qué precio lo adquiriera, y como existen lagunas jurídicas para la sanción del hecho previsto, se presenta con frecuencia el delito.

Así también se considera que es de vital importancia, el contar de una manera activa, opinando y participando los representantes municipales, en los Asentamientos Humanos, para contar con un mayor control en ellos, en la venta de predios y así poder tener una marginación en el tráfico ilegal de las ventas de inmuebles y que todo esto sea autorizado por un órgano de carácter municipal, que esté debidamente supervisado y coordinado por las Autoridades Estatales y Federales; ya que como lo manifestamos anteriormente son las que mayormente les aqueja el problema con la gente de sus respectivas comunidades.

De esta forma se toma una mayor atención a la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, de la República Mexicana, que a la letra dice lo siguiente:

Artículo 115. Los Estados adoptarán, para su reglamento interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre, conforme a las bases siguientes:

Fracción V. Cuando dos o más centros urbanos situados

en territorios municipales de dos o más entidades federativas formen o tiendan a formar una continuidad geográfica, la Federación, las entidades federativas y los Municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros con apego a la Ley Federal de la materia. De lo que se desprende que a la fecha en la mayor parte de la República Mexicana y en especial en el Estado de México, no se da el debido cumplimiento, a lo preceptuado en el Artículo que se cita anteriormente, en virtud que no se les considera la importancia de su participación en esta problemática, a los municipios y son los que mayormente les aqueja el incidente que genera el delito en cuestión.

De esta forma se de mayor cumplimiento a lo previsto por el artículo 115 de la Constitución Federal, de la República Mexicana.

#### b) TENENCIA IRREGULAR DE LA TIERRA

La historia del pueblo mexicano esta ligada en todo tiempo al cultivo de la tierra, y los instrumentos de labranza han servido lo mismo para producir el alimento del pueblo, como para iniciar gestas libertarias, movimientos sociales tendientes a la búsqueda de una mejor forma de vivir.

De los estudios realizados, han encontrado vestigios

de diferentes índoles, que nos indica la forma de vida que predominaba entre los habitantes de aquella época, así como su base económica, familiar y social.

En la actualidad, el campesino tiene sentimientos de frustración y marginalidad, como consecuencia del crecimiento industrial.

Estos sentimientos provocan la migración hacia las grandes urbes de población, en busca de mejores oportunidades de vida, en ocasiones logran su propósito, pero en la mayoría de los casos se convierte en un marginado urbano, subempleado, y carente de protección social, mientras que su tierra deja de producir, se erosiona y le resta al país la posibilidad de un ingreso que contribuya al desarrollo integral que demanda la sociedad. Ese movimiento de población, que se presenta en la nación mexicana, tiene gran importancia para el Estado de México, ya que una de las causas del crecimiento de la población ha sido la inmigración y como consecuencia de ello, la problemática referente a la detentación de una porción de tierra, para que sea posible su asentación, ya sea de forma regular o irregular, y así poder contar con un lugar para vivir, pero sin llegar a tomar en cuenta, si dicho lugar por derecho puede ocuparlo, ya que no consideran los inmigrantes los daños que causan, al poseedor del predio; considerando en su mayoría estos inmigrantes que abandonan su lugar de origen, donde cuentan con una porción de tierra para



asentar debidamente, se convierten en invasores de predios que se encontraban ocupados por otras personas, que en su mayoría lo habían adquirido por la vía legal, así también se refleja la problemática en los terrenos de cultivo, donde sufren la usurpación de la posesión con que cuentan los ejidatarios que están en las partes cercanas a la capital.

Este fenómeno social tiene su explicación básica en los factores económicos y la situación geográfica de la entidad con relación al Distrito Federal y con otros puntos del país, esta cuestión es asentuada fundamentalmente en la zona norte a la capital del país; considerando que la migración se presenta en el Estado de México, tenemos que indicar que el saldo migratorio se quintuplicó en 20 años a la fecha, absorbiendo el 15% de la población censal nacional.

Al crearse un encarecimiento de la vivienda popular en la capital mexicana, trae como consecuencia la comercialización de predios de zonas ejidales, terrenos de reserva que están considerados como propiedad federal, y muebles que se encuentran destinados para cubrir un servicio público y que son propiedad municipal y predios que están destinados para el pastoreo del ganado de las comunidades del Estado de México; todos éstos son vendidos por personas sin escrúpulos que tienen la intención de mejorar económicamente sin llegar a medir los daños y consecuencias del acto que realizan por la disputa de la tenencia de la

tierra, aprovechándose de los que tienen la necesidad de vivir cerca de la fuente de trabajo donde prestan sus servicios; llegando a notarse que lo importante para el invasor es el usurpar la posesión del predio, que ha ocupado violentamente, y una vez reconocidos sus derechos en el terreno por los conductos de que se hacen valer, nace con ésto la intención de crear el tráfico clandestino de las fracciones del terreno que anteriormente invadieron.

Así mismo se refleja este fenómeno en los terrenos de trabajo por parte de los Ejidatarios del estado de México, ya que se comienza a olvidar de la producción de alimentos que se adquieren de la cosecha de las parcelas, al trabajar los ejidatarios; con esto llega con una ligera intención el comunero o ejidatario a tramitar o hacer ilegalmente la fracción o fraccionamiento de su predio de carácter ejidal, para comercializar con ellos y así pues dejar en el olvido la importancia que tiene el seguir creando alimentos de primera necesidad en sus tierras.

Razón por la que debe prestarse una mayor atención a los campesinos que han dejado sus tierras para concentrarse en la capital del país y en el Estado de México, con una finalidad de llegar a prestar sus servicios en una industria, sin llegar a considerar la gran concentración de masas humanas que ya existen y que es mayor el problema para adquirir una fuente de trabajo; olvidando con esto o dejando su parcela a renta, a personas con capacidad económica, mientras tanto disputan una porción de

tierra a la que han abandonado, arriesgándose hasta ser privados de su libertad por la disputa de la tenencia de la tierra, para lograr su asentamiento.

Con esto se han presentado la mayoría de las problemáticas que presenta este fenómeno social ya que lo importante es vivir cerca de la factoría donde trabaja y al haber la gran concentración industrial; los inmigrantes usurpan la posesión del predio o en su defecto personas que se aprovechan de la necesidad que presentan los habitantes, y de alguna forma ocupan un inmueble del que posteriormente sacarán un provecho y una vez reconocidos podrán disponer de ellos, sin considerar que cuenten con los servicios más indispensables.

La tenencia de la tierra, ha sido un grave problema, al luchar el poseedor por mantener en su poder el inmueble que ocupa, mientras el invasor estudia la forma de apoderarse del predio, por cualquier medio que sea con tal de contar con el terreno, persona esta última que en su mayoría es manipulada por un vival que saca el mayor de los provechos personales de caracter económico a la situación que aqueja al individuo que esta deseoso de adquirir un lugar para vivir, pero que nunca llega a contar con ello, por los conductos legales, presentándose esto como el cancer de la sociedad de la entidad federativa.

## c) LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

Tenemos que a través del tiempo se han manifestado los movimientos de población de un lugar a otro, con la finalidad de llegar a lograr un mejor reacomodo para poder vivir mejor, creando así la migración de los habitantes del campo a la ciudad, en busca de mejores condiciones económicas y sociales, con un movimiento continuo e indefinido; pero en desarrollo de la población en desproporción al territorio, trayendo como consecuencia la creación de la necesidad de encontrar los servicios más indispensables que sean de carácter público.

En tal razón llega a concentrarse una masa humana incontrolable en el territorio del Distrito Federal, trayendo como consecuencia que no se permita la construcción de viviendas populares al alcance de los trabajadores creando un encarecimiento en las mismas, otorgando sólo permiso para la construcción de zonas residenciales que no se encuentran al alcance de la mayoría de la población, razón por la que se ven en la imperiosa necesidad de emigrar los habitantes de la capital hacia los lugares aledaños, surgiendo así la problemática de los asentamientos Humanos, al no ser aplicadas debidamente las leyes y reglamentos adecuados de fraccionamientos y viviendas que fijen las obligaciones a los beneficiarios, a fin de evitar paternalismo por parte del gobierno del Estado de México y de los municipios que componen éste.

Al comenzar el crecimiento de población en los lugares cercanos al Distrito Federal, pero ya en jurisdicción del Estado de México, personas sin escrúpulos se aprovechan de la situación que viven los emigrantes de la capital al tener la necesidad de adquirir un lugar para establecerse lejos de crear zonas susceptibles de desarrollo habitacional, y al mismo tiempo facilitar la obtención, autorización y coadyuvar a un desarrollo más racional y equitativo de la comunidad.

Surge la especulación con los bienes raíces que constituyen una de las principales causas de los Asentamientos Humanos irregulares para aprovecharse de la problemática que genera los núcleos activos de marginación social, creando así el tráfico ilegal y aprovechándose de las reservas territoriales en torno de los centros de población sin medida en su crecimiento y en uso del suelo, comunidades que no cuentan con una reserva de espacio adecuado para el desarrollo de sus actividades en beneficio de los estratos sociales de menores ingresos, lo que obliga a la adquisición de terrenos en localizaciones inadecuadas que dificultan la prestación de servicios públicos por parte de los municipios.

Al salir los habitantes y emigrar de la capital hacia los lugares más cercanos donde esta su fuente de trabajo, donde prestan sus servicios, llegan a asentarse en lugares que se carece de los elementos más indispensables, trayendo así

aparejados a ellos la especulación de tierras, comenzando a sacar partido al problema que aqueja a un jefe de familia, que es el no contar con una vivienda, comenzando los especuladores a crear fraccionamientos clandestinos sin llegar a preveer las necesidades que trae como consecuencia el Asentamiento Humano.

Lugares que no son debidamente urbanizados pero sí comercializados, por parte de las personas vivales que especulan con el tráfico ilegal de tierras, acelerando el crecimiento demográfico de la zona, a raíz de prometer a los interesados en adquirir una porción de tierra a muy bajo precio y que se encuentra al alcance de sus posibilidades, y es así como en conjunto con los funcionarios públicos corruptos, los especuladores en la tenencia de la tierra se aprovechan de la poca protección que existe sobre el tenedor de la posesión de un inmueble que pretende fraccionar, sin llenar los requisitos para poder lograr una debida urbanización.

Respecto a los emigrantes de la provincia a la Ciudad, causan un grave problema, por lo que debe tenerse en consideración regular la tenencia y uso de la tierra, de conformidad a lo previsto por los ordenamientos de planeación integral del Asentamiento Humano, y su desarrollo en las zonas urbanizadas.

La generación con mayor interés en el desarrollo de programas de vivienda y desarrollo social y comunitario, logran

un mayor incremento dentro de los servicios públicos en lugares urbanos, para controlar de una manera más perfecta el desequilibrio que existe en la contaminación del ecosistema.

Respecto a este tema, tenemos que existen Asentamientos Humanos de forma regular, siendo aquellos que generan su establecimiento, previa una autorización, por las autoridades estatales y federales, considerando una necesidad antes de ser comercializadas las viviendas y habitadas, que cubran las necesidades esenciales para tener un desarrollo de vida normal; respecto a los Asentamientos Humanos irregulares es una problemática en su mayoría que hacemos notar en la ponencia, ya que éstos son los problemas que presenta, el no contar con los recursos más indispensables para ser habitados; introduciéndose en los predios donde se asientan personas astutas que se ocupan de invadir inmuebles, para comercializarlos y sacar el mayor lucro posible, personas estas en su mayoría cuentan con recursos económicos sin tener la necesidad de ello; pero desarrollan la problemática y así podrían hacerse notar la serie de problemas que presentan los asentamientos a raíz de la irregularidad que existe, pero ya anteriormente lo habíamos manifestado; hacemos la anotación de la imposibilidad de su retroceso de ese fenómeno social y que deberá tenerse mayormente presente el control, para llegar a contar con mejor desarrollo económico, social, cultural que convierta a nuestro país en más productivo.

Debemos de considerar este problema con mayor importancia para lograr que causen un menor daño los Asentamientos Humanos irregulares, poniendo mayor atención a la coalición de colonos y líderes que encabezan las agrupaciones, con el objetivo de dañar a la propiedad privada, y posesión los ejidos y zonas de reserva todas estas ubicadas en el Estado de México.

d) CAUSA DE LA INCIDENCIA DE LOS MISMOS

De los constantes cambios y movimientos de población, que se desarrolla dentro de nuestra época, se han presentado varios hechos que llegan a ocasionar el nacimiento del fenómeno social, que nos hemos ocupado de su estudio, tenemos que dentro de las incidencias existen de hecho y de derecho.

Estos actos se manifiestan en su gran mayoría en lugares que están ubicados cerca del Distrito Federal, pero en la entidad federativa del Estado de México; una de las causas que ocasiona la usurpación de posesión es en razón a que el obrero quiere vivir lo más cerca a la fuente de trabajo que presta sus servicios, para que tenga el menor costo posible al transportarse a dicho lugar; y con la concentración en determinadas zonas, de factorías, llega a dar origen a cometer el delito de despojo.

Por lo que se refiere a la educación, es uno de los problemas que aqueja al jefe de familia, en el momento de darle



a su hijo una educación superior, ya que en la zona oriente del Estado de México, no existe una institución que cubra las necesidades educativas, en tal virtud se ven en la necesidad de aproximarse lo mayormente posible a la capital mexicana, las masas de población, ya que la entidad federativa del Estado de México, cuenta con esas instituciones concentradas hasta la capital del mismo, y para ir a dicho lugar, sale muy costoso; y considerando que la zona oriente se encuentra bastante saturada en habitantes, de manera desproporcional con el territorio que ocupan, como son los Municipios de Ciudad Netzahualcóyotl, Los Reyes, Chimalhuacán, Ixtapaluca, San Vicente Chicoloapan, Ecatepec y muy pronto los Municipios cercanos a los Ayuntamientos antes mencionados, ocasionando con esto, otra causa que genera la incidencia en la invasión de inmuebles.

La Comunicación es otra causa que llega a ocasionar el problema del delito de despojo, en virtud, que en su mayoría los habitantes de laprovincia carecen de ello, dentro de sus comunidades, con las capitales de sus estados o entidades federativas, y de acuerdo a las dificultades que presentan los habitantes para comunicarse y adquirir algún elemento de primera necesidad, deciden emigrar al Estado de México; por tal razón debería crearse en cada capital de los diferentes estados, de nuestra entidad federativa, una mayor perspectiva económica, dando un impulso al establecimiento dentro de sus correspondientes territorios a las procesadoras de materia prima que producen en su estado, para generar fuentes de trabajo, y ser posible dar mayor

facilidad en el pago de impuestos a las factorías que lleguen a establecerse.

Respecto a la colindancia que existe entre el Distrito Federal y el Estado de México, es una de las principales causas que han generado el crecimiento incontrolable hasta la fecha, del fenómeno social, que nos ocupa de su estudio.

Tenemos que lo anterior se manifiesta a través del movimiento constante de la población entre las dos entidades federativas, en virtud de contar con los medios más indispensables para el desarrollo de vida en la capital y en algunos lugares cercanos a ella.

A través del tiempo se ha manifestado otra causa en la incidencia del delito de que se estudia, al construir vivienda fijándoles un precio que no está al alcance de la población, de acuerdo a su capacidad económica, en virtud de gozar un salario que no les otorga la posibilidad para adquirir una vivienda de carácter popular, que llegue a contar con los servicios más indispensables; en razón al precio tan elevado y la forma de pago inadecuada para la situación en que se viere, por lo que se presenta la necesidad de buscar lugares que les ofrecen personas que se ocupan del tráfico ilegal de venta de inmuebles, a muy bajos precios; pero sin llegar éstos a cubrir las necesidades más primordiales para lograr vivir en forma adecuada.

Esto trae como consecuencia que personas astutas, saquen la mejor partida de la situación que viven, los padres de familia necesitados de un lugar para asentarse; como una voracidad de parte de líderes que encabezan diferentes grupos de personas en la situación que anteriormente hacemos alusión, sujetos estos que se encuentran necesitados de un predio para poder hacer uso de él, pero sin llegar a lograr el objetivo que se imaginaban, sino por lo contrario creando con esto una causa de incidencia en el delito que al respecto estudiamos en la presente ponencia.

Estos grupos son creados por personas que emigran de la provincia hacia el Estado de México abandonando el lugar de origen, con la intención de llegar a contar con una mayor perspectiva económica. Problema este que no se le ha dado la importancia debida para poder ser atacado como corresponde ya que es principal en el nacimiento del fenómeno social del Asentamiento Humano irregular, trayendo para ello la incidencia.

De lo anterior se desprende que las causales para cometer el delito de Despojo o Usurpación de la posesión que detentan de una forma pacífica, continua y pública, trae como consecuencia a ello realizar hechos que están penalizados por las normas jurídicas en vigor; y así llegan a contar con un inmueble en un lugar donde no están debidamente preparados para poder ser habitado por una familia en razón a que no

cuenta con los elementos debidos de la urbanización.

Respecto a los incidentes, que marca el Código de Procedimientos Penales vigente en el Estado de México, nos señala varios tipos, pero el relacionado con la cuestión que nos ocupa, es el incidente de restitución de la posesión; este derecho nace al dictar el Juez de Primera Instancia que conoce del asunto, auto de formal prisión o de sujeción o proceso, tramitándose el asunto en expediente por separado, al expediente principal; con la finalidad de restituir al ofendido en el goce de la cosa que constituya el objeto materia del delito; todo esto procederá a solicitud del ofendido, si no existe flagrancia en el delito, ya que de lo contrario desde el momento de la averiguación previa, procederá la restitución de la cosa, sin abrir incidente al respecto; fijándose antes de la restitución de sus derechos de la cosa, el ofendido deberá depositar una fianza bastante o garantizar los daños de terceros, que fijará el juez o autoridad que conozca del negocio; la entrega de la cosa será de carácter provisional, toda vez que el C. juez podrá posteriormente revocar dicha determinación, ya que así marca los artículos 421, al 428 del ordenamiento jurídico antes invocado, teniendo en consideración que este incidente sólo podrá ser promovido hasta antes de cerrar la instrucción; ya que con posterioridad será resuelto por sentencia definitiva en el fondo del negocio.

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

- 1°. Formar un organismo municipal, que llegue a ser capaz de controlar la venta de inmuebles, de carácter privado, ejidal (como son los solares urbanos), zonas de reserva y las de sector público; en razón a ser el municipio, el que esta en contacto directo con las comunidades en el Estado de México.
- 2°. Agregar a la Reforma del 5 de marzo de 1982, en la tipificación del delito, los elementos de ejecución, para obtener con mayor claridad el encuadramiento de los hechos ilícitos.
- 3°. Hacer dentro del delito una mayor distinción entre posesión originaria y derivada de predios y aguas.
- 4°. Que la sanción de la usurpación de la posesión originaria y que haya sido adquirida de forma pacífica, continua y pública sea mayor a las de la posesión derivada.
- 5°. Normar debidamente el delito de despojo de aguas, considerando aparte de las aguas estancadas y corredizas, la potable; en virtud que con la época actual se llega a suscitar, el corte del agua potable, que se esta consumiendo por personas que administran el líquido, sin razón alguna.

- 6°. Crear un procedimiento especial dentro de la averiguación previa, que facilite la comprobación del cuerpo del delito.
  
- 7°. Formar dentro de las normas jurídicas en vigor, una mayor protección al derecho de posesión; toda vez que en la entidad se cuenta mayormente con la posesión de inmuebles y no con la propiedad, en razón que se carece de posibilidad para adquirirla.
  
- 8°. Respecto a las oficinas de Obras Públicas, que se lleguen a formar en cada cabecera municipal, las cuales esten debidamente vigiladas en su funcionamiento por los servidores públicos, federales y estatales; con la finalidad de tener un mejor control de los asentamientos humanos.

DISPOSICIONES LEGALES CONSULTADAS

Constitución General de la República Mexicana

Congreso General Constituyente del 5 de febrero de 1957

Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos.

Ed. Imprenta del Gobierno en el Ex-Arzobispado, México 1895.

Comisión Nacional para la conmemoración del sexquicentenario de la República Federal y del centenario de la restauración, crónicas de la Constitución Federal de 1824.

Editorial Secretaría de Gobernación, México 1974.

Código Penal para el Estado de México

Código Penal para el Estado de Hidalgo

Código de Defensa Social de Puebla

Código Penal del Distrito Federal y Entidades Federativas

Código Penal de Sinaloa

Código Penal de Chihuahua

Código Penal de Jalisco

Código Penal de Oaxaca

Código Penal de Veracruz

Código Penal de Sonora

Código Penal de Guanajuato

Código Penal de Tabasco

Código Penal de Morelos

Código Penal de Guerrero

Código Civil para el Estado de México

Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación

Jurisprudencia y tesis sobresalientes. Apéndice al Semanario

Judicial de la Federación. 1917 - 1965 penal. Ed. Imprenta

Murguía, S.A., México 1965.

Jurisprudencia y tesis sobresalientes. Ed. mayo

Ediciones México, 1974 - 1975.



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

- ARREOLA, Gerardo, Las Ciudades Perdidas. Ed. Fondo de Cultura Económica, México 1974.
- ARAUJO VALDIVIA, Luis, Derechos de las cosas y derechos de las sucesiones. Ed. José M. Cajica Jr. S.A., Puebla, Puebla, México 1972.
- CASTELLANOS, Fernando, Derecho Penal Mexicano. Edit. Porrúa, S.A., México 1975.
- CHAVEZ P. DE VELAZQUEZ, Martha, El Derecho Agrario en México, Ed. Porrúa, S.A., México 1964.
- DE MEDINA Y ORMAECHEN, Antonio A. Código Penal Mexicano, (Tomo II y III). Ed. Imprenta del Gobierno de Palacio, México 1880.
- DE LA ROSA, Martín, Nezahualcōyotl un fenómeno. Ed. Fondo de Cultura Económica, México 1975.
- GUERRA CASTAÑOS, Gustavo, El concepto de los límites de la propiedad en la tierra. México 1976.
- GIUSEPPE, Maggiore. Derecho Penal, Tomo II, Ed. tesis, Bogotá, Buenos Aires, Argentina 1954.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, El patrimonio. Ed. Cajica, S.A. México 1980.
- GONZALEZ DE LA VEGA, Francisco, Derecho Penal Mexicano, Código Penal Mexicano comentado, Edit. Porrúa. S.A., México 1980.
- JIMENEZ HUERTA, Mariano. Derecho Penal Mexicano, Edit. Porrúa, S.A., México 1977.
- J. RUBIANES, Carlos y F. ROJAS PELLERANO, Héctor, Delito de Usurpación. Ed. Bibliografía Omeba, Buenos Aires 1960.
- LOPEZ ROSADO, Diego S. Historia y Pensamiento Económico de México. Textos Universitarios, México 1968
- MARGADAN S. Guillermo F., Derecho Romano, Ed. Esfinge, S.A. México 1960.

- MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. El Problema agrario en México, Ed. Porrúa, S.A., México 1974.
- PETIT, Eugene, Tratado elemental de derecho Romano, Ed. Editora Nacional. México 1961.
- RODRIGUEZ MANZANARES, Luis. Penología, Ed. tesis. México 1975.
- R. GARRAUD. Tratado de Derecho Penal (traducción), Ed. no hay, México 1934.
- VELA TREVIÑO, Sergio. Teoría del Delito, Ed. Trillas, México 1977.
- WAYNE A., Conelius, Los Inmigrantes Pobres en la Ciudad de México y la Política. Ed. fondo de Cultura Económica, México 1981.