

671
2ej



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

“PRINCIPIOS DE LA SEGURIDAD SOCIAL Y JURIDICA
DE LA PROPIEDAD”



FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR DE
EXAMENES PROFESIONALES

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

CRISANTO JULIO QUINTERO GONZALEZ

MEXICO, D. F.

1987



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 está 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.

"PRINCIPIOS DE LA SEGURIDAD SOCIAL Y JURIDICA DE LA
PROPIEDAD"

I.- LA PROPIEDAD.	1
A) CONCEPTO.	1
B) BREVE REFERENCIA HISTORICA.	5
1.- PUEBLOS PRIMITIVOS.	5
2.- ROMA.	6
3.- EPOCA MEDIEVAL.	12
4.- EPOCA MODERNA.	17
5.- EPOCA CONTEMPORANEA.	21
C) ANTECEDENTES EN EL DERECHO MEXICANO.	23
1.- EPOCA PREHISPANICA.	23
2.- EPOCA COLONIAL.	28
3.- EPOCA INDEPENDIENTE.	31
a) DE 1810 A 1870	34
b) CODIGO CIVIL DE 1870	34
c) CODIGO CIVIL DE 1884	35
d) CODIGO CIVIL DE 1928	36
II.- LA POSESION.	38
A) CONCEPTO.	38
B) TEORIAS.	41
1.- SUBJETIVA DE SAVIGNY.	41
2.- OBJETIVA DE JHERING.	42
3.- ECLECTICA DE SALEILLES.	44

C)	ELEMENTOS	45
	1.- CONCEPTO DE DUEÑO	45
	2.- PUBLICA	46
	3.- PACIFICA	47
	4.- CONTINUA	48
	5.- BUENA FE	52
	6.- TIEMPO	55
D)	POSESION APTA PARA PRESCRIBIR (PRESCRIPCION ADQUISITIVA)	56
III.-	LA PROPIEDAD Y SUS REPERCUSSIONES SOCIALES . . .	59
	A) LA TENENCIA DE LA TIERRA Y LA PERSONA. . .	59
	B) LA TENENCIA DE LA TIERRA Y LA FAMILIA. . .	63
	C) MIGRACION.	67
	D) LOS ASENTAMIENTOS	84
	GRAFICAS	
	1.- MEXICO, D.F.	
	2.- GUADALAJARA	
	3.- MONTERREY	
IV.-	LA SEGURIDAD DE LA TENENCIA DE LA TIERRA. . .	90
	A) FUNDAMENTO SOCIAL	90
	B) PRINCIPIOS DE SEGURIDAD JURIDICA	92
	C) REGULARIZACION TERRITORIAL	101
	1.- PRESCRIPCION	101
	2.- INFORMACION AD-PERPETUAM	111
	3.- POR JUICIO DE INMATRICULACION	115
	a) JUDICIAL	116
	b) ADMINISTRATIVA	118

V.- CONCLUSIONES.	120
VI.- BIBLIOGRAFIA.	125
VII.- LEGISLACION CONSULTADA.	128

INTRODUCCION

La inquietud para elaborar el presente trabajo, nació del contacto que en los últimos años he tenido con la problemática relativa a la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, ya que durante mi estancia como colaborador en la Dirección General de Regularización Territorial del Departamento del Distrito Federal, pude percatarme del conflicto tan grande que genera la constante migración de familias enteras hacia la capital de la República, quienes en un afán legítimo por poseer un lugar donde vivir, crean una variedad de situaciones jurídicas que finalmente deben de ser resueltas, la mayoría de las veces por el Estado, con base en la legislación vigente aplicable; de ahí, que consideré necesario elaborar este trabajo como una minúscula aportación a la solución de los problemas relativos de la tenencia de la tierra, haciendo - hincapié principalmente en el concepto de propiedad en el contexto de la Sociología Jurídica, con el objeto de destacar los principios de seguridad jurídica y sociológica que todo particular que tenga una propiedad o quiera tenerla, debe de considerar para evitar la creación de conflictos que no le permitan consolidar un predio a su favor.

Este trabajo, se integra con una breve reseña - histórica del concepto de propiedad que permite enseñar-

nos que la problemática de la tenencia de la tierra no es un fenómeno de la vida contemporánea sino que durante el devenir histórico de la humanidad ha existido.

Posteriormente se destacan de manera trascendente las figuras jurídicas de la posesión y de la propiedad como cuestiones fundamentales en la tenencia de la tierra dando especial relevancia a los elementos que integran la propiedad y en su influencia y repercusión en todos los actos de la vida humana; así como el deslumbrante interés de tener una propiedad inmueble en las principales ciudades de la República.

Finalmente se aborda el tema central de este trabajo, en el que se trata de analizar y precisar con la mayor claridad posible cuales son los fundamentos sociológicos y los principios de seguridad jurídica que en nuestro país existen con respecto a la propiedad inmobiliaria; incluyéndose en la necesidad inminente de crear y fomentar polos industriales en las ciudades que pueden redistribuir las fuentes de trabajo y de difundir los fundamentos jurídicos y sociológicos de la multicitada propiedad inmobiliaria entre la población, a efecto de evitar que siga creciendo la problemática de inseguridad que actualmente existe en la tenencia de la tierra, y que ocasiona un detrimento sobre un gran número de habitantes de las grandes ciudades de nuestro país.

En consecuencia, se propone la creación de procedimientos y dependencias gubernamentales que tengan como función difundir la problemática que acarrea la migración excesiva y los asentamientos hacia los grandes centros de población urbana y por cuanto se refiere a las personas que pretenden adquirir algún predio urbano y de los que ya los tienen, pero de manera irregular, se les haga saber los principios elementales que deben conocer para asegurar la tenencia de la tierra en su favor y evitar así grandes problemas que finalmente resulta más costoso resolver.

A.- CONCEPTO .

En todos los tiempos se ha discutido sobre el origen y legitimidad de la propiedad, siendo ésta uno de los conceptos angulares, principales del Derecho Civil.- Es particularmente importante citar que la noción de lo que es el Derecho de Propiedad, es el deseo incansable - de dar a cada quien lo que es suyo, deseo que acompaña - al abogado en todas las ramas del Derecho.

Comúnmente, se puede entender por propiedad, - el derecho de disponer libremente de nuestras cosas, dicho en otras palabras, es un derecho que ejercita un sujeto pacífico en forma directa y personal sobre algún - bien ya sea mueble o inmueble, ampliándose este concepto, en algunos casos, a otros intangibles como los derechos- de autor respecto a sus escritos originales, para reproducirlos o autorizar la reproducción. De lo anterior po demos desprender dos acepciones, pues propiedad expresa de derecho en si mismo, que también se le denomina dominio, y por otra parte significa tener el derecho de ejercicio de uso o de goce. Se dice que es el derecho de gozar o sea, de sacar de la cosa todos los frutos producidos por la misma, así como los placeres que otorga al - disponer de ella.

Para dar a la propiedad un fundamento sólido,-

ha sido necesario algo más que la omnipotencia y buena voluntad del Legislador. Se ha tratado, por ésto de colocar el derecho de propiedad sobre las leyes, en forma tal de no dejar al Legislador sino el papel de un árbitro, - que interviene para reglamentar el derecho de propiedad y no para crearlo.

Muchos puntos de las doctrinas coinciden en que, al derecho de propiedad privada sobre los bienes, le es intrínsecamente inherente a una función social, que su organización actual es el resultado de una lenta evolución, que en verdad es, al igual que la familia y el matrimonio, que se han desarrollado y crecido en medio de muchas vicisitudes, donde no basta afirmar el carácter natural del derecho de propiedad privada, incluso de los bienes productivos; sino que habrá de propugnar su efectiva difusión entre todas las clases sociales.

El derecho de propiedad no depende de la voluntad arbitraria del gobernante, ni podrá éste suprimirlo sin llevar a costas la culpa de una grave injusticia.

El derecho de propiedad que compete al hombre - es un derecho verdadero, real y exclusivo, por lo que tiene que ver a la posesión y administración; pero subordinado, aún en este sentido al orden legal. Aunque la posesión y administración de los bienes legítimamente adquiridos pertenece exclusivamente al propietario, con todo en

cuanto al uso, los bienes conservan siempre un destino común.

En sí, el derecho de propiedad no es otra cosa que la capacidad que nos da la naturaleza de apropiarnos de las cosas exteriores. La manera de la apropiación de las cosas, sin llegar a perjudicar a alguien es el mismo derecho que todos podemos llevar a cabo. Esto es lo que nos determina que alguien sea dueño de un objeto y otros de otro; objetos que de suyo fueron creados para cualquiera y para todos.

Una sociedad que tenga individuos que sin culpa propia no puedan adquirir lo que necesitan como hombres para vivir es una sociedad mal ordenada, en la que se ha introducido una primera injusticia, y el primer elemento de un problema social gravísimo. El derecho de la propiedad no se extiende solo a lo que es el momento actual y preciso en la necesidad del hombre, sino todo lo que necesita para poder pasar su vida con dignidad que se le debe a todo ser humano, esto es lo que necesita para sí, para su familia, para la educación de sus hijos, para las enfermedades, para la vejez, para poder dejar a sus hijos un apoyo y el camino para la lucha por la vida. Es por tanto el derecho de propiedad un derecho natural anterior y superior a toda la ley; pero no es, ni nunca ha sido un derecho ilimitado.

che a la mañana espontaneamente, siempre estará determinada por las exigencias de la vida en común que es el principal motor de toda actividad social. Así como la psicología colectiva influye en el desarrollo de las instituciones jurídicas en cada momento histórico por los contactos, de las relaciones de acciones y reacciones que nos dan por resultado las instituciones vivas que tenemos ahora o que tendremos en el futuro. La propiedad es altamente congruente con las necesidades del hombre en su vida en común.

Según la teoría romana, el Estado era considerado como propietario de los fondos provinciales, representados por los territorios conquistados; los particulares tenían solo el goce, pero éste estaba protegido a tal grado, que constituía una verdadera propiedad. El párrafo primero del artículo 27 Constitucional nos dice: "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares contribuyendo la propiedad privada". (1)

Podemos decir que el Estado debe tutelar y reglamentar los derechos del hombre, y por lo tanto tiene la obligación de respetar el derecho de propiedad.

(1).- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

B.- ANTECEDENTES HISTORICOS.

1.- Pueblos Primitivos.

Si se hubiera de ejemplificar objetivamente la importancia de la propiedad desde los pueblos primitivos me inclinaría a representarlo como un árbol donde las raíces son la fuerza que lo alimentan y sostienen.

Pensemos en las raíces históricas partiendo de que el hombre moderno, tiene una antigüedad de más de 50 mil años sobre la tierra. Y precisamente en este individuo se presentó el instinto social con origen biológico, pues solo agrupado podía garantizar la satisfacción de otros instintos, como el de conservación y de reproducción. A ésto podemos agregar los elementos de sensación, afectación, emoción y sentimientos, por lo que podemos decir que ya tenemos al "homo sapiens", quien formó las primeras agrupaciones y trató de dominar el medio natural que amenazaba su existencia.

A estas agrupaciones se les conoce como hordas que no tenían una organización real y los hijos le perteneían a todos en común.

• Cuando las hordas fijaron su residencia en las orillas de los lagos y ríos o en los valles, surgió la vida sedentaria en aldeas lacustres o agrícolas evolucionando al clan.

Más tarde habría de desaparecer la propiedad co
munal, debido al perfeccionamiento de los instrumentos de
producción, de defensa y agresión que hicieron que el hom
bre conservase al prisionero y lo convirtiese en su escla
vo.

Así, con la unión de varios clanes aparece la
tribu. El hombre llegó a ser amo y señor de su tierra y
de los medios de producción que tenía. La región sometió
a la madre y al hijo a la supremacía paterna, creándose el
patriarcado, o sea la familia que era el sinónimo de pro
piedad.

2.- ROMA.

En Roma la propiedad era indiscutiblemente un de
recho, aunque para los romanos no haya tenido una defini
ción del derecho de propiedad; pero fue condensado según
la clase de beneficios que pudiera aportar a su titular y
éstos son el ius utendi, ius fruendi, e ius abutendi; es-
tos tres caracteres se presentan de esta forma: 1) exclusi
vo, 2) absoluto y 3) perpetuo.

Al pasar del tiempo se hizo necesario definir el
concepto de la terminología en lo que se refiere a la pro
piedad. A causa de las personas que participaban en los
supuestos de la propiedad y por la evolución misma de la

sociedad romana, el término de la propiedad en los primeros siglos era mancipum, cuya etimología manucapere que significa asir con la mano, tener materialmente el objeto, posteriormente la propiedad fue tomando y encerrando una noción de señorío la cual se le llamó dominum y a su titular dominus. Ya al final, en la época clásica y en la postclásica se da el nombre de propiedad y al titular proprietarius.

En el derecho romano la propiedad fue limitada, enfocada principalmente a estos dos puntos: 1) el interés de los vecinos y, 2) el interés público. Para ilustrar las primeras tenemos a la de dejar un espacio de dos pies y medio en los confines del fundo, no cambiar el curso natural de las aguas, etc. En el interés público encontramos que - los propietarios ribereños deberán sufrir el paso del público por el del río, de ben permitir el uso público del río, deben cuidar las vías y los caminos que los limitan, no podían demoler libremente necesitando permiso para ello, cuando se hacía una obra de utilidad pública que exigiera la disposición de un terreno particular, si el propietario no accedía al grado era expropiado, pero se le indemnizaba, si se descubría una veta, podía explotarse contra la voluntad del dueño del terreno dándole por ley una décima a él y otra al fisco.

La propiedad fue regulada y organizada por los romanos siguiendo principios muy rigurosos del derecho civil; por ejemplo la adquisición y transmisión de la propiedad es

taba ciudadosamente reglamentada y quien no reunía los requisitos o no los cumplía no podía adquirir la propiedad. Para ser propietario reconocido por el derecho civil se necesita ser ciudadano romano o latino con ius comercili y que la propiedad se hubiera adquirido por alguno de los modos señalados por el derecho civil.

Según las leyes de guerra, en la antigüedad, la ciudad vencida pasaba a ser propiedad de los vencedores y les pertenece todo el territorio de la misma (2), pero en la práctica romana no se confiscaba toda la tierra a sus antiguos dueños, se hacían lotes y éstos eran vendidos mediante contrato, en virtud de subasta en una renta anual y otra parte era concedida al primer ocupante, quien dada al estado una renta anual.

A medida que el imperio romano se extendía por todos los pueblos cercanos a él y consumada las guerras púnicas, intensificó su comercio terrestre y marítimo, lo que logró un proceso extraordinario en la roma imperialista.

Durante el imperio romano, que sucedió el período republicano, la propiedad sufrió modificaciones sistemáticas, como consecuencia de la agrupación en un solo Estado

2.- Petit Eugène.- Tratado Elemental de Derecho Romano.- Edit. Nacional.- 1963. p. 235.

do de todos los territorios conquistados por Roma, esta diversidad estaba fundada en la distinción entre el territorio de la ciudad de Roma y el de las ciudades, reinos y tribus vencidos por ella o que fueron sus aliados.

En el suelo romano, no comprendía en su origen más que el territorio propio de Roma, ya que según la teoría romana, sólo este era susceptible de que sobre él, se ejerciera el derecho de propiedad completo, o sea, la propiedad quiritaria, este territorio no estaba gravado con impuestos, ampliándose esta misma consideración a toda Italia durante el último siglo de la República; el Ager Romanus o Suelo Romano y el término de jus italicum, designa la condición jurídica de las tierras a las cuales se concede en la provincia también el privilegio de la propiedad quiritaria, cuyos ocupantes tenían el dominio Ex Jure quiritium -ésto es que cada uno era propietario según el derecho de los Quirites- (3).

Esta propiedad quiritaria no era posible adquirirla fuera de Italia, además, estaban sujetas a impuestos.

En ésto constituyó la distinción fundamental en cuanto a tipos de propiedad, aunque en las tierras de pro

3.- Agustín Bravo González-Beatriz Bravo Valdez.-
Primer Curso de Derecho Romano.- Edit. Pax México, 1980
p. 179.

vincia existían varias clases. En cada región el Estado Romano, bajo la República y después de Augusto, el Gobierno Imperial se había reservado otro de los territorios de aquellas ciudades que habían luchado fuertemente por su libertad o independencia y a los cuales los vencedores los despojaban, de cierta manera, de su existencia oficial.

La mayor parte de las provincias, propiedad en teoría de Roma, estaban constituidas por los territorios concedidos a Colonos ya agrupados formando un núcleo de población ya individualmente; en los dos casos las tierras habían sido medidas y catastradas oficialmente.

En el caso de los territorios que habían sido vencidos por los cuestores a los particulares, vastas tierras por lo general formaban fincas extensas, se sabe que en el Africa existieron este tipo de fincas, las cuales no se podían recorrer en todo un día a caballo.

Y por último, a los territorios dejados a los antiguos dueños, quienes rápidamente se habían sometido a Roma. (4).

Las relaciones jurídicas de los dueños de estos territorios con diversas categorías de tierras, no eran las mismas que las de los poseedores de suelo itálico,

pues el Estado emperador tenía la plena y absoluta propiedad de los dominios públicos, no era otro el objetivo seguido, al cobrar el impuesto territorial a aquellas provincias o regiones que no eran motivo del privilegio excepcional de la inmunidad; todos los demás debían pagar este impuesto cuyo sentido era señalar la propiedad eminente del Estado sobre las tierras conquistadas o sometidas, sólo escapaban a esta regla, las ciudades federales o las aliadas, cuyos habitantes que poseían las tierras tenían sobre ellas la plena propiedad, pero las garantizaban el derecho de la ciudad no el de Roma.

Las distribuciones de la propiedad, ofrecían variedades parecidas a las de su organización jurídica.

El régimen de la gran propiedad y los latifundios, tenían gran importancia en la economía de la península Itálica, apareciendo bajo el imperio de las provincias de Oriente y Occidente.

No obstante, la mediana y pequeña fueron las formas más frecuentes de la propiedad del suelo. Los dueños de las fincas de extensión mediana o de modestas parcelas de tierra, formaban la población de las ciudades, la clase alta y la clase trabajadora de cada localidad desempeñaban la misión de hacer una realidad la conexión entre el ciudadano y el Estado lo que provocó un verdadero progreso del derecho romano para regular y cuidar la propiedad de la tierra.

Pero la complicada organización de la República Romana, con aquella enorme variedad en la categoría de las poblaciones estaba a punto de sufrir un colapso, después de haber logrado por primera vez, someter a un sólo centro a tantas ciudades.

Los emperadores romanos, entretenidos en la capital del imperio en glorificarse y distraerse, y los jefes militares luchando entre sí para ocupar el trono, olvidaron a las ciudades.

Pronto las ciudades empezaron a ser presa de la ideología del cristianismo que se presentaba en las instituciones públicas como una nueva fuerza social y transformadora en la decadencia romana.

3.- EPOCA MEDIEVAL.

Desde que acabaron las incursiones normadas se consolidó la situación en Europa, así la tierra comenzó a someterse a un régimen nuevo. La forma de organización política y social igualmente la militar se constituyó en el sistema feudal. La palabra procede del latín medio feudum y significa algo así como ordenación feudal. La esencia del feudalismo descansa en las dependencias y obligaciones mutuas entre el señor feudal y el hombre del feudo.

La explicación a esto es que durante la edad me

dia los terratenientes se vieron constantemente amenazados por las invasiones de las tribus bárbaras que en forma imprevista, los atacaban y destruían sus viviendas y propiedades. Los débiles gobiernos centrales no podían brindarles protección, de modo que su único recurso era acercarse al más próximo de los grandes señores y ponerse a su amparo. Estas relaciones mutuas del señor y el vasallo, - muy a menudo, apenas y se dejan ver. Alcanzan desde el pequeño campesino que toma un trozo de terreno en el feudo hasta el poderoso duque que domina su tierra como vasallo del rey.

Frecuentemente los señores de determinado lugar necesitaban de partidarios y combatientes para administrar sus grandes propiedades. De ahí que cedieran tierras a hombres de noble linaje que les hacían juramente de fideli-dad o lealtad. Estos feudos eran conocidos como heredades, y producían lo suficiente para el sostenimiento de los señores a base del trabajo de los siervos.

Así de esta manera podía haber una serie indeter-minada de señores y amos cada uno de ellos usufructuaba una porción de tierra de su señor inmediato en pago de sus servicios. Los siervos eran semi libres pues estaban obli-gados a vivir en la propiedad y ésta cuando era vendida o comprada se incluían en la operación a los siervos. Estos labraban la tierra del señor y como retribución por su trabajo se les asignaban pequeños lotes para que los trabaja

ran por su cuenta. Los lotes cedidos no eran enajenables y podía ser heredados por sus descendientes, pagándole al señor una cuota determinada.

El feudo tenía su propia forma de sostenimiento, ya que el señor le facilitaba a los siervos los molinos, los corrales, las herramientas, etc.

Esto, aunque resultaba oneroso para los siervos, ponían al alcance de ellos lo que les era necesario para trabajar la tierra.

La corporación económica más pequeña del feudalismo era el señorío feudal. Producía todo lo que consumía. No precisamente porque el dueño del terreno no quisiera vender, sino porque, a causa de la falta de una organización de venta, no podían vender nada. Por eso no se tenía estímulo alguno en producir más de lo que se necesitaba. En aquellos tiempos imperaba la economía de la necesidad en lugar de la actual economía de la ganancia.

El centro del señorío de la tierra era la casa señorial. Se encontraban allí los criados de la mansión, a la cabeza de los cuales estaba el administrador; el suelo se dividía en el patio central (la tierra que era cultivada directamente por el señorío), en campos censuales (los que se prestaban a los campesinos) y en terrenos comunales (el bosque y los pastos comunales).

En el patio central trabajaban los siervos de la semana (tres por lo menos). La llamada servidumbre y la gleba apareció entonces en lugar de la antigua esclavitud. La diferencia era esencialmente en que era reconocida la personalidad jurídica del siervo y de que, en general, só lo podía ser vendido con la tierra o la propiedad campesina (5). Por el contrario estaba sometido a una serie de otras limitaciones así sus hijos sólo abrazar la profesión que el señor indicase, y las muchachas habían de tener el permiso del señor para poder contraer matrimonio. Entre los siervos de la gleba y los totalmente libres existía aún el grupo, cada vez más grande, de los semi-libres o clientes, que sólo estaban obligados a realizar determinados servicios en una mansión. A menudo cultivaban la tierra censual de la propiedad, que normalmente era tan grande que, con sus productos podía vivir desahogadamente una familia.

Por último, los bienes comunales servían para la utilización de el señor y la comunidad conjuntamente.

En el siglo XIII comenzó el desmoronamiento de la tierra feudal como sistema. Federico II, rey germano del sur de Italia y de Sicilia, prohibió la erección de castillos y fortalezas, asegurando que las defensas por él esta

5.- Ernst J. Gorlich.- Historia del Mundo.- Edit. Martínez Roca, Barcelona 1973. p. 224

blecidas eran suficientes para la protección de los súbditos de su reino. Cualquier señor que se viera envuelto en una guerra particular, dentro del reino, era castigado con pena de muerte.

En el siglo XIV el poder del gobierno central creció y los señores feudales dejaron de ejercer sus derechos y liberaron a los siervos.

Muchas de las costumbres de la era feudal sobrevivieron a la época misma, especialmente en lo referente - al régimen legal de la propiedad de la tierra, y al sistema social de la nobleza europea.

El derecho privado llegó a reemplazar al derecho público en el estado feudal. Los miembros de los tribunales no se reunían para cumplir una obligación debida a la comunidad, sino un compromiso privado que habían adquirido. Así contribuyeron a la desaparición del feudalismo; la reorganización del poder judicial que pasó a ser ejercido por nuevos organismos especializados; la abundancia de la moneda en circulación, que permitió establecer adecuados sistemas de contribuciones, y el desarrollo de las vías de comunicación, que facilitaron la centralización del poder y la divulgación de las nuevas ideas.

En Francia e Inglaterra el feudalismo desapareció con la guerra de los cien años. En Alemania subsistió

como por dos siglos más. En rusia la servidumbre duró hasta 1861.

Con todo esto el derecho del vasallo se transformó en propiedad, el del señor sufrió una transformación inversa fue victima de una especie de expropiación; y se consideró al vasallo como el único propietario verdadero, porque tenía todas las ventajas reales de la propiedad; y el directum señorial vigente no se consideró ya sino como una simple servidumbre, una carga sobre la propiedad ajena de que debía liberarse a la tierra. "Así se llevó más tarde a la descomposición de la propiedad en dominio directo y dominio útil, y finalmente, al desplazamiento de la propiedad que pasó al que era concedente a detentador" (6).

4.- EPOCA MODERNA.

Esta comienza con el renacimiento en el siglo XV, en Florencia, se caracteriza por la tendencia a la unidad Italiana y la misma conciencia nacional en el seno de las sociedades, que se advierte en Francia, en Inglaterra, en España. El feudalismo ha perdido fuerza, los reyes se tornan más poderosos, las propiedades se conciben como el principio de autoridad que se concentra en el monarca y su consejo real.

La aristocracia del dinero, es la expresión su

6.- Marcel Planiol.- Tratado Elemental de Derecho Civil.
Edit. José M. Cajica, Jr. México 1945 p. 135.

prema de una nueva clase social que se adueñaba, por entonces, de la historia; la burguesía, es esta clase social emanada de un antiguo burgo y madurada en la época renacentista, lograría una nueva estructura política, que ya no corresponde a las antiguas organizaciones.

Con el fenómeno del renacimiento, la burguesía se posesionó del poder, tenía la propiedad de las tierras y pronto de las ciudades que, como Florencia, fueron gobernadas por una nueva nobleza, compuesta de banqueros, fabricantes de sedas y paños y ricos mercaderes.

Durante los siglos XC y XVI, las clases acomodadas de Florencia se hallaban organizadas en siete corporaciones de las más antiguas, que tenían una participación fundamental en las propiedades y el gobierno.

Los artesanos independientes, que pertenecían a las llamadas catorce corporaciones menores, no tenían representación alguna en el gobierno de la ciudad.

La aristocracia urbana se consolidó en el poder y fue la que robusteció la fuerza del naciente estado dándole la concentración del mando en una persona. Los cuantiosos caudales de los banqueros que integraban la familia de los Medici, los llevaron a ese poder indiviso que se buscaba y que anunciaba la aparición del Estado moderno.

Los célebres banqueros con los que surgía la

aristocracia del dinero, conservaron en su forma las oficinas y el aparato de la república, pero nombraron en los puestos importantes a gentes adictas y eliminaron a los oponentes, así se erigieron en amos de la situación.

A su vez, el sistema republicano existió en la ciudad comercial de Venecia. En esa república todo el poder recaía en el concilio, que se componía en los representantes de las familias más ricas. Las propiedades y todo bien inmueble entrada en la nueva organización política.

Inglaterra por su parte en su carácter insular, realizó su integración política antes que el reto de Europa y conservó algunas de las prácticas medievales del sistema de representación. En Francia, dividida por la guerra de religión y por las luchas dinásticas, surgió la necesidad de crear un gobierno fuerte, y con ello la teoría de la soberanía del rey.

La liberación de la propiedad inmueble por la supresión del dirctum señorial (concesiones perpetuas), y de todos los tributos que gravaban la tierra, fue exigida antes de la Revolución. Para este tiempo ya se hablaba de que el domini directo ya no era un dominio de superioridad, sino que sólo era el derecho que tenían los señores de hacerse reconocer como tales, por los propietarios y poseedores de las heredades que eran sometidas a ellos y de exigir ciertos deberes y participaciones en reconocimiento a

ellos. Este dominio no era el dominio de propiedad sino una forma para reconocer al Señor.

Con respecto a las heredades, quienes tenían el dominio útil (que es el que se llama dominio de propiedad), podía ser llamado propietario.

En 1789 las peticiones de las autoridades, fueron una revelación. Si en ellas se hacía sentir la aversión al régimen, se habla más de las reformas constitucionales que de la abolición de las cargas feudales. Muchos ricos burgueses poseían feudos, y sobre ellos, había escribanos, procuradores, preceptores, notarios y oficiales de todas clases, no vivían sino de las justicias señoriales y de las dificultades sinnúmero que provocaba el sistema feudal.

La toma de la Bastilla tuvo en el campo un inmenso eco, una verdadera reblevación popular estalló; los campesinos corrieron a los castillos para destruir los archivos, no sin quemar a veces el castillo mismo y asesinar a los dueños. La asamblea se aterró, porque sintió que la fuerza pública sería impotente para reprimir los desordenes.

Entonces por la tribuna desfiló un interminable número de nobles, de obispos, de representantes de corporaciones o de villas privilegiadas que aportaban la renuncia de sus privilegios o los de sus representados.

Así desapareció en algunas horas, un régimen de propiedad inmueble que había dilatado muchos siglos en construirse. La revolución liberó la tierra de los tributos que la gravaban, no tuvo que operar el desplazamiento de la propiedad que era cosa hecha ya.

5.- EPOCA CONTEMPORANEA.

En los primeros años del siglo XX las tenencias eran aproximadamente tres: El "nacionalismo", que después de haber fomentado, unido con el liberalismo, la unificación de Alemania y de Italia y la independencia de Serbia, Rumania, Bulgaria, Noruega, etc., seguía amparando las aspiraciones de Hungría, Polonia, Irlanda, etc., geografía y cultural, el sentimiento de independencia en cierta forma agresivo que en los Estados débiles creaba una especie de localismo estrecho y conducía a los Estados fuertes a adoptar una actitud hostil en el manejo de sus relaciones exteriores: el "Imperialismo" basado en una confianza ilimitada en la superioridad cultural propia, en la expansión política mediante la fuerza mercantil o la fuerza militar; - El "Internacionalismo" que después de haber estado con la idea imperialista de algunos Estados, se dió con las Doctrinas formuladas por los diversos movimientos obreros, trató de armonizar los intereses nacionales derivados de la creación de las inmensas propiedades y los dominios coloniales forjados durante el Siglo XIX.

En esta etapa se crean los organismos internacio

nales importantes, los cuales ponen especial cuidado a la propiedad como derecho del hombre; por ejemplo el 10 de diciembre de 1948 por la Asamblea de las Naciones Unidas se estatuye; Art. 17.- "Toda persona, solo o en colectividad, tiene derecho a la propiedad. Nadie puede ser arbitrariamente privado de la propiedad".

Pero sin embargo, es posible que se pueda contrariar la función social de la propiedad, o que se de un perjuicio para un tercero. La ley establece, entre otras limitaciones las que evitan esas dos clases de actos; por ejemplo no se pueden destruir obras arqueológicas, no se puede tener cloacas junto a paredes medianera o ajenas.

El atributo esencial de la propiedad consiste-precisamente en esa facultad de abusar de la cosa consumiéndola transformándola y aún destruyéndola materialmente; que es lo que los antiguos llamaban abusos pero que ahora se le conoce con el nombre de disposición o consumo.

En México, la constitución nos dice en su artículo 27 primer párrafo; "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada".

Todo esto nos demuestra que las leyes actuales - tanto nacionales como internacionales se preocupan por se

quir protegiendo la propiedad que es inherente a una fun
ción social ya que ésta está destinada para el digno sus
tento de la humanidad y que vive en el espíritu de cada
uno de nosotros.

C.- ANTECEDENTES EN EL DERECHO MEXICANO.

1.- EPOCA PREHISPANICA.

Cuando los españoles llegaron a lo que hoy es Mé
xico hallaron un Estado integrado principalmente por tres
pueblos que en su tiempo tenían la mayor parte del territo
rio mexicano, los Aztecas o Mexicas, los Tecpanecas y los
Acolhuas, pueblos que por su cultura, civilización y fuer
za fueron los núcleos de población más importantes de su é
poca. Estos establecieron sus cedes en lo que es hoy la
ciudad de México, me refiero a los Aztecas, el segundo y
tercero en Tacuba y Texcoco respectivamente; de estos pue
blos el que determinó la pauta a seguir fueron las Aztecas
ya que los otros se constituyeron en base al primero. Por
esta razón me basaré primordialmente en el pueblo Azteca.

Las tierras en las comarcas sometidas a los sobe
ranos Aztecas se dividían en la siguiente forma:

1.- Eran unas propiedades de la corona y eran
cultivadas por los vasallos, quienes pagaban al rey tribu
to consistente en frutos de la agricultura;

2.- Otras eran los nobles, adquiridas por donaciones hechas por los monarcas en recompensa de los servidores hechos en la guerra, con obligación de prestar algunos otros en señal de vasallaje y sin facultad de enajenarlos.

3.- Las que poseían los pueblos en común, las cuales, no siendo reductibles a propiedad privada no eran enajenables.

El rey o cacique como autoridad máxima de todo lo que existiera en sus dominios, girando alrededor estaban como clases privilegiadas: Los Sacerdotes, los Guerreros de alta categoría y la nobleza viniendo después como final, una casta numerosa y no tan afortunada sobre al cual recaía la carga de sostener a las demás castas principales.

La propiedad de la tierra en la organización de los aztecas, fué un fiel reflejo de su estructura político social; como estaba asociada en castas perfectamente delimitadas, la propiedad de la tierra se basó sobre la pauta que marcaba la casta privilegiada quienes tenían la mayor parte de las tierras aprovechables.

La clasificación de la tierra que existía entre los aztecas comprende tres tipos: "1.- La propiedad de las comunidades: calpullis y altepetlallis, 2.- Propiedad de los nobles: pallallis y tecpillalis, de carácter individual pero de disposición restringida; 3.- Propiedad pública

ca: teopantlallis, milchimallis, tlatocatlallis y tectla
llis, la cual sería para el sostenimiento de los distintos
servicios de fin colectivo". (7)

No todas las tierras poseídas por nobles y que
reros provenían de la conquista; gran parte de sus pose
siones se remontaban a la época en que fueron fundados los
reinos, estas tierras eran labradas en beneficio de seño
res, por los macehuales o peones del campo, o bien por ren
teros quienes no tenían derecho alguno sobre la tierra que
trabajaban.

Entre las pequeñas unidades de población que e
xistían se constituía una aldea las cuales eran formadas
por varias familias en donde las tierras eran distribuidas
a los padres de familia. El personaje más anciano, parien
te mayor, asignaba a cada familia su parcela y comunmente
desempeñaba el cargo de por vida. El pariente mayor con
servaba en su poder un mapa con las características, men
ción de sus salidas, nombres de sus ocupantes, parcelas a
grícolas y cosechas bajo cultivo. "Los indígenas no entre
gaban títulos a la parte de tierra adjudicada a cada fami
lia, pero su uso se transmitía de padres a hijos, bajo las
siguientes condiciones: a) Se exigió al titular el cultivo
de la tierra; cada parcela que no hubiese sido cultivada
por dos años consecutivos caducaba; b) Las parcelas no po

7.- Moreno Manuel M. "Organización Política y Social de
los Aztecas" Edición de la Sría. de Educación Pública.
1974, pág. 42.

dían ser transferidas a miembros de otro clan; pero sí podían ser rentadas en participación en determinadas ocasiones, y c) Al ausentarse alguna familia de la aldea o al extinguirse, su parcela revertía al clan, y era objeto de una nueva asignación para cubrir futuras necesidades". (8)

En Yucataán el sistema de propiedad era más perfecto, ya que encontramos leyes que reglamentaban las herencias.

Los mayas tuvieron un conocimiento bastante amplio del derecho civil. Parece que entre ellos, en tiempos primitivos en los que predominaban los lazos familiares, la propiedad fue comunal: sobrevino la propiedad privada cuando aparecieron las sociales: La nobleza (Almena hoob); el sacerdocio (ah Kinoob), los plebeyos (ah chembal uinicoob) y los esclavos (ppentacoob).

Al establecerse la estructura económica, al decir de Cogolludo, la adquisición de la tierra se hizo por compra-venta. Hubo una propiedad del Estado, cuyo producto quedó afectado a las necesidades públicas, cultivada por colonos libres que utilizaron como bestias de carga a los esclavos.

La propiedad privada perteneció a la nobleza y a algunos tributarios convertidos en pequeños propietarios.

Los indígenas precortesianos tenían una verdadera organización política y civil, bastante completa, aunque no eficaz en las regiones distantes de los grandes centros.

Existía entre los pueblos de náhuatl, lo mismo que entre los tarascos y los mayas un derecho penal que abarcaba los casos prácticos, y aunque brutal en sus sanciones, mantenía en policía a aquellos pueblos por lo menos, que podía alcanzar el despotismo de sus respectivos señores.

2.- EPOCA COLONIA.

Los motivos económicos han determinado casi siempre la invasión y la conquista de los territorios de los pueblos débiles por los pueblos más fuertes y poderosos, y algunas veces más adelantados en cuanto a civilización se refiere.

La colonización española del Anáhuac se llevó a cabo con increíble rapidez, y con la ayuda de las tropas indígenas que se le aliaron. En Tlaxcala Hernán Cortés fue recibido afectuosamente después de la derrota de la noche triste, en ese sitio reorganizó su ejército, - con los hombres de Pánfilo de Narváez y los tlaxcaltecas. Luego de construir 13 bergantines, salieron el 26 de diciembre de 1520 para sitiar Tenochtitlan. Entre tanto, en esa ciudad había muertos Cuitláhuac, nuevo rey mexicana, a consecuencia de una epidemia de viruela. Lo sustituyó Cuauhtémoc, quien prosiguió las acciones de la defensa.

Cortés dividió su ejército en tres grandes grupos: el primero, bajo el mando de Pedro de Alvarado que se acantonó en Tacuba; el segundo comandado por Cristóbal de Olid en Coyoacan; y el tercero conducido por Gonzalo de Sandoval en Iztapalapa. Poco a poco, Cortés estableció un cerco en torno a la ciudad, cortó el suministro de agua y víveres y después de vencer una fiera re-

sistencia, el 12 de agosto de 1521, derrotó a los mexi
cas.

Desde sus cuarteles de Coyoacán, humeando aún
las ruinas de México distribuyó la propiedad y señorío -
de la tierra.

Todo lo conquistado lo consideró como del rey
de Castilla él era el gobernador al frente de un ayunta
miento con poderes civiles y políticos. Según lo había
visto en las islas, a cada conquistador le dió un pueblo
o varios en encomienda o repartimiento: los favorecidos
fueron así llamados encomenderos, podían éstos percibir
tributos de quinientos indios de algún pueblo, en canti
dad menor de dos mil pesos al año. Tenían a cambio la
obligación de procurarles doctrina y moralidad cristiana,
y para con el rey, la de vivir apercebidos con armas y
caballos para la defensa de la tierra.

Muchos indios principalmente fueron declarados
poseedores de las tierras que labraban; y muchos princi
pales o no, fueron arroyados en esta repartición de la
tierra. Por 1538 ya estaba repartida la zona céntrica
del Anáhuac, lo restante según avanzaban las conquistas
se fue en igual forma distribuyendo.

La iglesia, aunque protestó contra los abusos,
aceptó tácitamente la repartición de la tierra, princi

palmente porque la mayor parte de ella no era realmente de nadie; la misma tierra que labraban los indios era propiedad del monarca indígena, señor absoluto no solo de ella sino de los productos y de las mismas vidas de sus súbditos. (9)

A consecuencia de la conquista se desarrolló - el sistema de las encomiendas o repartimientos. Del cual fue objeto de abusos por parte de los españoles tomando a los indígenas para que les sirvieran en las labores del campo y de las minas. Los linderos de las extensiones así concedidas eran sumamente vagos, con lo que surgieron pleitos interminables.

La propiedad mercedada; estaba sujeta a la condición suspensiva de su ocupación por un término de cuatro años, así que por lo tanto no era una propiedad absoluta. La ley de 18 de agosto de 1523 de Carlos V expresa: "Porque nuestros vasallos se alienten al descubrimiento y población de las indias y puedan vivir con comodidad y conveniencia como deseamos, es voluntad que se puedan repartir casas, solares, tierras, caballerías y peonías . . . para que cuiden de la labranza y crianza y habiendo residido en aquel pueblo cuatro años, lo consideramos facultado para que de allí en adelante los pueda vender y hacer de ellos su voluntad, como cosa suya propia" (10).

9.- Chavero Alfredo.- México a través de los Siglos Editorial Cumbre, S.A. México 1977. Tomo II pág. 73

10.- Chavero Alfredo.- Ob. cit. Tomo II pág. 79

Con el tiempo las caballerías fueron convirtiéndose en haciendas y las peonías en ranchos.

Estaba sujeta igualmente a condiciones resolutivas ya que debía dedicarse a determinados fines y con expresas limitaciones: el dominio directo de la Corona podía aniquilar a la propiedad individual por falta de cumplimiento en las obligaciones en la que se basa la concesión.

3.- EPOCA INDEPENDIENTE.

En la vida de las naciones, por brillante que sea y por copiosa en acontecimientos raros, suelen en solo un día ocurrir sucesos tan singulares que jamás vuelven a presentarse ó transcurren siglos para repetirse idénticos ó de igual trascendencia.

La entrada del ejército trigarante en la ciudad de México la mañana del 27 de septiembre de 1821 fué uno de esos actos memorables que quizá no tendrá semejanza en edades venideras.

El Dominio Español había cesado para siempre y desde ese momento, los ciudadanos libres y en aptitud de servirse a si mismos, entrarán a gozar de todos sus derechos; se constituirán de la manera más análoga a sus necesidades, con leyes propias y de práctica fácil para avanzar

zar en la carretera de la civilización.

La circunstancia de hayarse radicados en la capital del virreinato, los más acaudalados personajes, de ser el asiento de la corte, y por lo mismo el emporio del lujo y del comercio, dada a la ciudad un aire aristocrático y animaba en extremo a más de ciento cincuenta mil habitantes que formaban su población.

También la vida intelectual daba mayor lucimiento a la sociedad mexicana, que contaba diez colegios de primera clase, un claustro de Doctores en la Universidad y otros planteles, consagrados a difundir las ciencias hasta entonces conocidas.

La grandeza de la ciudad correspondía perfectamente al solemne y extraordinario suceso de aquel día, la consumación de la independencia.

La hegemonía comercial, cultural y política ejercida por la ciudad de México sobre el resto del país, así como la permanencia del eje México Veracruz como elemento clave de la economía, sufrieron alteraciones significativas cuando estalló la guerra de independencia. La guerra rompió el equilibrio urbano del país al descartar la prosperidad minera y agrícola de la región del bajo.

El conflicto armado produjo dos caminos funda

mentales en organización productiva del país.

La incorporación de un gran volumen de población a las fuerzas independentistas, no solo disminuyó - considerablemente el acervo de mano de obra disponible para la agricultura, sino que motivó el abandono de la minería y de otras actividades básicas, tanto el tamaño del mercado, como la capacidad productiva del país, se vieron sustancialmente reducidas en unos cuantos meses.

La guerra afectó de una manera determinante tanto la economía de la región comprendida a lo largo del camino México - Veracruz como la del bajío (principales escenarios de la lucha) y se extendió con rapidez hasta cubrir en 1814 prácticamente todo el territorio ocupado por la organización virreinal.

El conflicto obligó a numerosos artesanos y pequeños comerciantes a migrar de los centros urbanos de tamaño reducido hacia las ciudades grandes, puestos que los recursos defensivos de las mismas garantizaban un grado de seguridad relativamente mayor.

Durante los años más violentos de la lucha aumentó con rapidez la migración hacia las grandes ciudades.

La ciudad de México aumentó de 150,000 a 170,000 entre 1810 y 1811 mientras que Querétaro, generalmente -

con una población en 40,000 habitantes alcanzaba los 90,000.

El poblamiento acelerado de la Ciudad de Guadalupe debido a esta conyuntura fué, sin embargo, el impulso que la venvertriría, algunos decenios después, en la segunda ciudad del país en términos demográficos.

Al acercarse los años decisivos del conflicto aún las grandes ciudades resultarían insuficientemente seguras por lo que incurrirían un nuevo flujo masivo migratorio, dirigido esta vez hacia areas menos afectadas por la lucha armada.

Surgen así concentraciones de población en lugares que como en caso de algunos poblados de Nuevo León, se encontraban practicamente deshabitados. Las grandes propiedades de los Españoles y la Iglesia fueron merma dos a causa de la guerra independentista pero al término de la misma produjo variaciones significativas en la conformación del sistema tanto agricola como urbano del país.

CODIGO CIVIL 1870, 1884 y 1928

Los códigos mexicanos de 1870 y 1884 fueron escritos a semejanza del Código Napoleónico, consideraban que la propiedad es el derecho de usar y disponer de los

bienes sin más limitaciones que los fijados por las leyes.

El Código de 1928 no ha reproducido esta idea. En su artículo 830 fija cuales son las facultades ó atribuciones del propietario de una cosa, estableciendo:

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

Así podemos ver quemientras el Código de 1884 al hablar de la propiedad dice: "Sin más limitaciones".

Y en el de 1928 afirma "Con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes".

Son tres los elementos que tradicionalmente se han considerado como integrantes del derecho de propiedad. Me refiero al Jus Utendi, Jus Fruendi y Jus Abutendi.

El Código de 1928 no hace referencia expresa a estos elementos en el art. 830 sino que sólo habla de la facultad de usar y disponer de la cosa, de acuerdo con las modalidades y limitaciones que fija la ley, y al hablar de las disposiciones, dice que estas suceden en cuanto al dueño ejecute actos jurídicos de disposición, por ejemplo cuando éste vende una cosa, pero éstos elementos del derecho de propiedad no son elementos absolutos, sino que son limitados.

Estas limitaciones del derecho de propiedad las encontramos en el Código Civil, como en las leyes fiscales, en la Constitución, en los reglamentos de Policía, - etc. Hay limitaciones de Derecho Privado y otras de Derecho Público, que pueden ser de Derecho Constitucional, de orden administrativo ó de orden legislativo. Estos elementos vienen a perfilarnos a la noción de propiedad con un doble contenido.

1.- Un contenido positivo, representado por los factores de uso, goce y disfrute.

2.- Un contenido negativo, que se representa por todas las restricciones de Derecho Público y Privado que se impone a la propiedad.

El derecho de propiedad es el derecho más amplio que otorgan las leyes, pero con sus limitaciones. Este moderno concepto de la propiedad que está aceptado por nuestro Código actual es el que ha inspirado a Leon Duguit a sostener que "La propiedad es una verdadera función Social". Ya que la propiedad solamente satisface los deberes y obligaciones de la colectividad, ejerciendo su derecho de propiedad.

La propiedad en nuestros códigos no se consideró como un derecho individual del propietario sino como

un derecho mutable que debe modelarse sobre las necesida
des sociales a las cuales está llamado a responder perfec
tamente.

LA POSESION.

A.- CONCEPTO.

La posesión puede definirse como una relación o estado de hechos, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus domini o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno.

Analizando dicha definición encontramos:

A).- La posesión es una relación o estado de hechos. No prejuzgamos sobre una calificación jurídica, ni determinamos si este estado de hecho se funda en un derecho, si puede llegar a ser un derecho o si engendra consecuencias jurídicas; por el momento, el punto de partida debe ser el que nos dan los sentidos, lo que nos permite la observación directa advertir, para comprobar un simple estado de hecho, es decir un contacto material del hombre con la cosa.

B).- Por virtud de este estado de hecho una persona retiene en su poder exclusivamente una cosa.

C).- Como manifestación de ese poder, el sujeto ejecuta un conjunto de actos materiales que se refieren, de ordinario, al aprovechamiento de la cosa.

D).- Por último, este poder físico puede derivar de un derecho real, de un derecho personal, o no reconocer la existencia de derecho alguno.

Tradicionalmente se han reconocido dos elementos en la posesión: uno material, llamado Corpus y otro psicológico, denominado Animus.

Corpus.- El corpus comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva.

Este primer elementos engendra por si solo un estado que se llama detención o tenencia, que es la base de la posesión.

Aunque el corpus es la base material de la posesión, no siempre se requiere que se tenga directamente. Puede ejercerse en forma indirecta, por conducto de otro, como por ejemplo, cuando el depositante entrega al depositario la cosa, no está ejerciendo materialmente el poder físico de detentación; no tiene desde el punto de vista material, el corpus, pero desde el punto de vista jurídico se considera que lo ejerce por conducto del depositario. El patrón por conducto del sirviente, el arrendador por conducto del arrendatario, etc.

Es conveniente anotar que para Savigny el corpus se traduce en el poder o la posibilidad física, - actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos de disposición sobre una cosa.

Para Ihering, el corpus no queda constituido - por una simple relación física de lugar, de proximidad o de contacto entre el hombre y la cosa, sino que el detentador debe tener un interés y no simplemente esa relación física con la cosa; ese interés motiva su voluntad para perseguir un fin, y este fin es llevar a cabo la explotación económica de la cosa.

Saleilles, considera al corpus como un conjunto de hechos susceptibles de descubrir una relación permanente de aprobación económica.

B).- TEORIAS.

1.- Subjetiva de Savigny.

La teoría de Savigny, el animus dominii o animus rem sibi habendi, es un elemento de fundamental importancia que la ha caracterizado como tesis subjetiva, en virtud de que puede existir la posesión teniendo el corpus por conducto de otro o por la simple posibilidad de ejercerlo, sin que haya actos materiales que impliquen la existencia del mismo, de tal manera que el elemento material no es, desde el punto de vista jurídico, tan esencial como el psicológico. En cambio, no hay ningún caso de posesión - dice Savigny -, fuera de ciertas excepciones justificadas históricamente en el derecho romano, que no impliquen el animus dominii o el animus remsibi habendi. Existen infinidad de fenómenos de detentación, porque hay el corpus; pero no casos de posesión porque no hay el animus; tal es la situación del arrendatario, del depositario, etc.

En el momento en que una causa jurídica da nacimiento al animus, porque se cambie el título de la posesión, nace la posesión misma; el arrendatario que adquiere el inmueble que ocupa, se convierte, ipso facto, en poseedor.

Para Savigny, la existencia de animus no implica una intención arbitraria de conducirse como propieta

rio en contra de una situación legal; es decir, no es la voluntad arbitraria, sin la voluntad legal la que debe tomarse en cuenta. Esta deriva del título de posesión; la arbitraria del capricho del poseedor.

2.- Objetiva de Jhering.

En el sentido opuesto a Savigny, se encuentra la teoría objetiva de Jhering. Dice este jurista que como el corpus no queda constituido por una simple relación material, sino por un interés que motiva la voluntad para perseguir un fin, el corpus se encuentra ligado en forma indisoluble con el animus, o en otras palabras, el propósito de explotación económica que existe en la intención del poseedor, se traduce en una serie de actos que constituyen el corpus, así como en todo fenómeno material de explotación económica habrá en el fondo un propósito, y éste es el que constituye el animus.

No hay posibilidad de desligar el animus del corpus: constituyen un todo indivisible en forma muy diversa de aquella en que los presenta Savigny, completamente desligados, pues este último puede haber la detención sin el animus, o el animus dominii sin tener materialmente el corpus, habiendo delegado éste en un tercero.

Jhering, considera que es un error divorciar ambos elementos. Evidentemente que se considera el animus

como dominii, si se puede desligar del corpus; pero si se comprende como el simple propósito de explotación económica de una cosa, y el corpus como el conjunto de actos que permiten esa explotación, habrá una liga constante entre el corpus y el animus. Estos dos elementos constituirán un todo indivisible de tal manera que - dice Jhering - del corpus se infiere el animus, y por eso concluye considerando que todo fenómeno de detentación es un fenómeno - de posesión, pues en toda persona consciente, el hecho de explotación económica de una cosa, implica un propósito.

De aquí afirma, Jhering, que los romanos presu- mieron siempre en animus del corpus; que por esta razón - puede considerarse que, salvo excepción expresa de la ley, todo detentador es un poseedor.

En la teoría objetiva el animus tiene una signi- ficación económica, es decir, revela un propósito de sim- ple explotación lucrativa, y esto se presenta en los di- versos casos de detentación, pero advierte Jhering por de- terminadas razones, que no se justifican jurídicamente, - los romanos admitieron excepciones en ciertos casos muy bien conocidos, pues no obstante la detentación y la ex- plotación económica, no se consideraba al detentador como poseedor. Esto ocurrió con el arrendatario, el comodata- rio, el depositario, el mandatario, el sirviente, etc.

Con estos antecedentes, Jhering concluye que en

tanto que no exista un texto expreso que declare que un caso de detentación no es de posesión, debe reputarse al detentador como poseedor, todo caso de duda debe considerarse como de posesión, y sólo cuando por determinadas razones el legislador dispone expresamente que el detentador - no será poseedor, entonces habrá que someterse al texto de la ley.

3.- Ecléctica de Saillelles.

Una tercera posición es la de Saleilles, quien estructura propiamente una teoría ecléctica de la posesión, por cuando que se coloca en una posición intermedia entre las doctrinas opuestas de Savigny y de Jhering. Según Selleilles, debe abandonarse definitivamente la teoría del animus dominii, y reconocer como punto de partida la teoría de Jhering, en el sentido de que, el animus en la posesión, ya no debe consistir en la intención de tener la cosa a título de propietario y aueñarse de ella, sino en el propósito de realizar una apropiación simplemente económica de la cosa, obrando como si fuera dueño material de la misma.

La detentación es la posesión en nombre de otro, a la cual nuestro Código Civil vigente ha denominado posesión derivada.

C).- ELEMENTOS.

1.- Concepto de dueño.

Uno de los elementos esenciales de la posesión para producir la prescripción es que no sea en concepto de Dueño.

Tanto la doctrina clásica desde el Derecho Romano, como nuestra legislación anterior y la vigente, reconoce que solo la posesión que se tiene en concepto de dueño puede producir la prescripción. Nuestro código vigente admite la posesión derivada, no obstante reconoce que nunca procede prescripción, que solo el poseedor animus - dominii o poseedor originario puede adquirir el dominio por prescripción.

El código vigente, habla sobre la posesión en concepto de dueño solamente, y en esta posesión se admiten tres formas, poseer con justo título objetivamente válido, poseer con justo título subjetivamente válido y poseer sin título, pero con animus dominii, por virtud de un acto ilícito (robo, usurpación).

En cuanto al título subjetivamente válido, tiene gran interés para la prescripción a causa de que la ley consideraba bastante el título que se cree fundamente suficiente para adquirir el dominio, aunque no lo sea en la realidad.

Esta creencia del poseedor debe de ser seria y debe descansar en un error que en concepto del juez sea - fundado, que sea un error que en cualquier persona pueda haber provocado una creencia seria respecto a la validez del título.

Siempre se presume en favor del poseedor que es te ignora los vicios de su título, que es por lo tanto po seedor de buena fe y toca al contrario desvirtuar esa pre sunción legal.

Por otra parte, la posesión en concepto de due ño nacido de un delito, la cual se considera posesión vio lenta, misma que puede originar la prescripción solo que el término, será el máximo ya que es una posesión de mala fe. Además se requiere en caso de posesión delictuosa - que haya prescrito la pena o la acción penal a efecto de que terminado el plazo de las mismas comience a correr el plazo de la prescripción considerada como de mala fe.

2.- Posesión Pública.

La posesión debe ser pública. El vicio que a fecta a la posesión pública se denomina clandestinidad. - De acuerdo al Código vigente, la posesión es clandestina- u oculta cuando no se tenga a la vista de todo mundo.

Conforme a este requisito, la posesión pública

para el Código vigente debe ejercitarse de modo que tenga conocimiento de ella no sólo los que tengan interés en interrumpirla, sino también todo mundo. En cambio, el Código anterior consideraba que la posesión era clandestina - cuando no se tenía a la vista de las personas que podían tener interés en interrumpirla, era un vicio relativo, en tanto que en el Código vigente es un vicio absoluto.

También el Código vigente estima que es posesión pública la que se ha inscrito en el Registro Público de la Propiedad. El mismo Código, regula un procedimiento para registrar la posesión, acreditando que se adquirió pacíficamente, así como el título de la posesión, mediante una información testimonial, con vista al ministerio público. Este hecho por sí solo ya justifica el carácter público de la posesión.

3.- Posesión Pacífica.

La posesión debe ser pacífica. Cuando no reúne esta cualidad, padece el vicio de la violencia.

Se considera que la posesión es pacífica cuando no se adquiere por violencia. En nuestro derecho sólo el momento de la adquisición exige esta cualidad, es decir, debe estarse a la posesión pacíficamente. Si después se hacen actos de violencia para defender la posesión o para recuperarla, estos actos no vician la posesión.

El Código vigente acepta que no obstante esta posesión viciada en su origen, se convierte en posesión útil por el simple hecho de que haya cesado la violencia. En el juicio correspondiente el poseedor puede sostener haber adquirido por violencia, pero que a partir de cierto momento cesó, justificando debidamente esta nueva situación. Desde luego que cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años, - contados a partir de que ésta haya cesado.

4.- Posesión Continua.

La posesión debe ser continua, si no adolece del vicio de interrupción.

Nuestro Código vigente considera que la posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el artículo 1168 del propio Código.

Esto significa que solo a través de estas formas específicas y limitativamente enumeradas en la ley, puede interrumpirse la posesión. Toda, por consiguiente, a aquél que afirma que la posesión se ha interrumpido, probar esta situación, pues el poseedor no tiene que justificar la continuidad, la permanencia en la posesión, ya que dicha continuidad se presume, salvo prueba contrario que es la interrupción y quien tiene que rendir esa prueba es a aquél que impugne la posesión (este sistema que respecto a

la posesión continua adopta nuestro Código vigente, corresponde al Derecho Español).

Por otra parte, conforme al derecho francés y desde un punto de vista gramatical, se considera que la posesión es continua cuando en una forma constante el poseedor ejecuta los actos materiales de uso, goce y disfrute de la cosa. En tal virtud, se dice que la posesión se ha interrumpido cuando el poseedor deja de ejecutar en forma permanente esos actos. Este sistema francés exige medios difíciles de prueba, ya que el poseedor debe justificar, para adquirir el dominio, una continuidad a través de años, lo cual implica una prueba muy rigurosa.

En cambio, el sistema español y con él nuestro Código vigente, invirtió la situación para determinar que es posesión continua aquella que no es interrumpida, y que sólo podía interrumpirse la prescripción por determinados medios específicamente enumerados en la ley. Estos, desde luego, facilitó enormemente la prueba del requisito de continuidad, y aunque no constituye desde un punto de vista lógico la característica o cualidad de continuidad en la posesión, sí tiene un interés práctico desde el punto de vista procesal.

Conforme a este principio, podía darse el caso de que fuera posesión continua aquella que, sin haber sido interrumpida, no se habrá ejercido constantemente por el

poseedor lo que implica desde luego una situación que desvirtúa la característica de continuidad, tanto en su acepción gramatical como lógica, porque bastaba con que no se hubiera interrumpido la posesión, aunque no se ejerciera, para que fuera una posesión continua, en cambio, se daba la situación contraria: una posesión ejercida continuamente, día a día, ya no era continua por el solo hecho de ser interrumpida por una demanda, por una notificación interpelando al poseedor, lo que también implica una situación contraria a la lógica misma.

El Código vigente acepta con un temperamento el concepto del derecho español; pero ha modificado la legislación anterior para considerar que no obstante que la posesión no haya sido interrumpida, si se prueba que no ha habido actos constantes de posesión, el término de prescripción debe aumentarse; solo para este efecto y no para negar el derecho de adquirir el dominio acepta en parte la tesis francesa de la continuidad de la posesión.

En la definición de posesión continua se dice que es aquella que no haya sido interrumpida (Art. 824). Hasta aquí seguimos el sistema español, pero en el artículo 1152 se dispone que los bienes inmuebles prescriben: - "1.- En cinco años, cuando se posee en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente.." "VI.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien

tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de una finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de la finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel".

Aunque esta fracción IV no se refiere directamente a la continuidad de la posesión, se demuestra el propósito del legislador de que la finca rústica sea cultivada o la urbana sea habitada; es decir, que la posesión se siga ejerciendo continuamente.

También en nuestro derecho, por lo que se refiere a esta cualidad, se protege al poseedor con una serie de presunciones.

La primera declara que el que justifique la posesión en el momento inicial de adquirirla y en el momento presente, tiene la presunción de haber poseído en el tiempo intermedio.

Una segunda presunción admite que el poseedor que ha sido despojado, pero después restituido en la posesión se considera como nunca despojado o perturbado para los efectos de la continuidad, no importando que haya habido una interrupción por el despojo.

Finalmente, se crea una tercera presunción para

determinar la fecha inicial de la posesión, cuando el poseedor no puede justificar su principio, presumiéndose entonces que comenzó a poseer desde la fecha de su título. Es una presunción, porque la posesión pudo haber sido posterior a la fecha de su título.

5.- Buena o mala fe.

La buena fe no se considera como una cualidad de la posesión, sino como una condición de la misma, ya que la ausencia de buena fe no vicia la posesión ni la hace inútil para adquirir el dominio, pero influye para aumentar o disminuir el término de prescripción.

La mala fe no es un vicio en la posesión, ni consiguientemente la buena fe es una cualidad de la misma. Se puede adquirir el dominio por prescripción, aún cuando se posea de mala fe. Si fuera un vicio haría inútil la posesión misma. Simplemente la mala fe influye para aumentar el término de prescripción, que generalmente duplica.

El Código Civil vigente determina la buena fe en función de si se tiene o no título para ser poseedor, ya sea originario o derivado.

La razón por la cual el Código vigente ha estimado que la buena o mala fe no deben definirse en función

ción del justo título y del animus dominii, como lo hacía el Código anterior, es la siguiente: La buena fe no sólo interviene en la prescripción, es decir, como condición - de la posesión originaria para adquirir el dominio; también interviene en la adquisición de los frutos, y ésta - puede existir en la posesión originaria y en la derivada; consecuentemente, puede hablarse de posesión de buena fe en el arrendatario o en el usufructuario o en cualquiera posesión derivada, sin mezclar, como en el Código anterior, la buena fe con el dominio, y este mismo ordenamiento tiene que reconocer que para la adquisición de los frutos la buena fe no se define en la función del dominio, - del animus dominii, sino en función del título por virtud del cual se entró a poseer.

Para el efecto de la prescripción, la buena fe en el Código vigente, relacionándola con la posesión originaria, consistirá en poseer teniendo título subjetiva y objetivamente válido para adquirir el dominio. Para la adquisición de los frutos, la buena fe consistirá en tener título para usar o gozar de la cosa. En otras palabras, es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que

conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.

Otra diferencia entre el Código anterior y el vigente en que en aquél la buena fe sólo es necesaria en el momento de la adquisición. En cambio, el vigente dispone que la buena fe debe ser permanente, que en el momento en que se conozcan los vicios del título comienza la posesión de mala fe y que entonces el término de prescripción aumenta a diez años para los bienes inmuebles.

Por otra parte, tenemos que la ley presume que el poseedor es de buena fe, y por tanto lo releva de prueba en este sentido; pero su contrario sí podrá demostrar que no lo es; que en cierto momento se le hizo ver al poseedor que su título era viciado, y comprobado el vicio la posesión será de mala fe y el término tendrá que aumentarse.

El Código anterior sólo admitía que podía interrumpirse la buena fe por los mismos que podían interrumpir la prescripción: demanda o interpelación judicial, pérdida de la cosa por más de un año, reconociendo expresamente en favor del propietario. El vigente reconoce que la buena fe puede interrumpirse por cualquier medio que tenga por objeto hacer saber al poseedor que su título es insuficiente, viciado o nulo. Bastará por tanto, una prueba

ba testimonial o documental que justifique que el poseedor supo que su título era nulo o viciado, para la interrupción de la buena fe. Al respecto, el artículo 808 del Código Civil vigente establece que la posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.

También encontramos que se requiere que la buena o mala fe deban ser estrictamente personales; que como si tuaciones subjetivas, dependan exclusivamente de la creen cia fundada que tenga el poseedor mismo con respecto al tí tulo, o del conocimiento de los vicios de éste, o de la falta del mismo. Por consiguiente, la buena o mala fe del causante que transmite la posesión, no influye ni origina buena o mala fe en el causahabiente, es decir, aquel que adquiere la posesión.

6.- Tiempo para la prescripción.

Como ya se dijo anteriormente, el tiempo para la prescripción de los bienes inmuebles prescriben en cinco a ños se la posesión es de buena fe y en concepto de propie tario, pacífica, continua y públicamente. Pero si la pose sión es de mala fe, además de reunirse las otras cualida des, el término necesario para prescribir será de diez a ños.

Los términos antes señalados se aumentarán en una

tercera parte, si el inmueble objeto de la prescripción ha estado abandonado, ya sea porque no se cultive, si se trata de finca rústica, o no se habite, si se trata de finca urbana.

Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción de bienes inmuebles será de diez años, contados desde que cese la violencia; es decir, que - en este caso la posesión se considera de mala fe.

También la posesión adquirida por medio de un delito es considerada como de mala fe; por lo que el término para la prescripción será de diez años, contados a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescripción la acción penal.

Por último, es conveniente señalar que el que - prescriba puede completar el término necesario para su prescripción reuniendo el tiempo que haya poseído el que - poseyó la persona que le transmitió la cosa, con tal de que ambas posesiones tengan los requisitos legales.

D).- POSESION APTA PARA PRESCRIBIR.

Las reglas generales que existen en esta materia son:

1a.- Sólo los bienes y derechos susceptibles de

aprobación lo son de prescripción. La razón es que la prescripción adquisita tiene como finalidad adquirir el dominio y si las cosas o derechos no son susceptibles de apropiación, no se podrá lograr su objeto, porque un texto lo prohíbe.

2a.- Sólo los que tienen capacidad de goce para adquirir el dominio la tienen para adquirir por prescripción. Los que por algún precepto legal tiene incapacidad para adquirir el dominio, no pueden adquirir por prescripción. Por ejemplo: los extranjeros tienen incapacidad absoluta para adquirir el dominio en la zona prohibida respecto de bienes inmuebles.

3a.- Los que tienen incapacidad de ejercicio - pueden adquirir por prescripción, por conducto de sus representantes legítimos. La incapacidad de ejercicio supone la capacidad de goce, es decir, la aptitud de ser titular de derechos; pero la imposibilidad de ejercitar esos derechos directamente, por sí mismos. El incapacitado en cuanto al ejercicio, puede adquirir el dominio y, por consigueinte, puede adquirir por prescripción la propiedad, pero como no puede ejercitar sus derechos tendrá que hacerlo por conducto de su representante legal.

4a.- Se presume que el que comenzó a poseer con determinado carácter, continúa poseyendo en esa misma forma. Entre tanto no se cambie la causa de la posesión se

sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió a menos que se pruebe que se ha cambiado la causa de la posesión (Art. 827). Por su parte, el artículo 1139 del Código Civil, establece que para los efectos de los artículos 826 y 827 se dice legalmente cambiada la causa de la posesión, cuando el poseedor que no poseía a título de dueño comienza a poseer con ese carácter, y en tal caso - la prescripción no corre sino desde el día en que se haya cambiado la causa de la posesión.

5a.- La posesión del causante aprovecha al cas habiente, quien puede sumar aquella al tiempo que haya po seído, siempre y cuando ambas posesiones reúnan los carac teres legales.

LA PROPIEDAD Y SUS REPERCUSSIONES SOCIALES.

A.- LA TENENCIA DE LA TIERRA Y LA PERSONA.

Tengo que advertir que en éste punto trataré a la persona en función de lo que hace y que yo le llamaría "Vida ". La vida no en una acepción biológica, sino en la totalidad del ser es decir, en un saber lo que somos y lo que hacemos; todo lo que nos sucede, lo que sentimos, lo que nos preocupa, lo que realizamos en cada uno de los sucesivos instantes de la vida, y por esto, está compuesta de muchos eventos que pueden parecer humildes ó triviales como: tomar tensión, ser dramaticos ó tener ilusiones.

La vida tiene que saberse, darse cuenta, es la intimidad con nosotros mismos. No solo consiste en estar ahí, sino que, el vivirla, convertirse en un ser para sí, es un hacerse a sí mismo.

Por lo que, a mi manera de ver, la vida se presenta al ser humano y éste, es su propia medida. La persona no es solo el sujeto, es la unión que no se puede dividir entre el sujeto y los objetos; entre el yo y el mundo que lo rodea.

El yo no puede ser aislado ó solo. Por que el yo no podría únicamente, tener un mundo en que ocuparse, si no existieran cosas en que pensar, que sentir, que de

sear, que repudiar, que conservar, que cuestionar, que transformar, o que destruir.

Ortega y Gasset dice al respecto:

"A mi vida pertenezco no sólo yo, sino también todas las cosas y seres del universo que están ahí, en derredor de mi, formando mi contorno, mi circunstancia, pero que ja más se funden con el cada cual que uno es, que constituyen lo otro lo ajeno y fuera de nosotros, como lo forastero, el mundo que nos oprime y reprime". (11)

Por todo esto no sólo es la Naturaleza del hombre en su forzosa relación con el mundo exterior lo que lo incita a hacer suyos los objetos, sino la historia que se ha servido del tiempo para con naturalizar el sentimiento de la propiedad como una roca in~~con~~movible en la naturaleza humana. Este sentimiento es tan fuerte en el hombre que lo necesita para poderse realizar como tal para crearse una seguridad en que basarse, bien puede decir - que la propiedad está hecha para ser el premio del hombre, para coronar el fruto de su esfuerzo.

Luis Recasens Siches dice: "Cada cual debe soportar las consecuencias de la propiedad naturaleza y de la propia conducto" (12) considera que de estos dos prin

11.- José Ortega y Gasset.- El Hombre y la Gente, Revista de Occidente, Madrid, 1959. pp 73, 74, 75.

12.- Luis Recasens Siches.- Tratado General de Sociología Edit. Porrúa, S.A. México 1983 p. 50

cipios se siguen los derechos Naturales de libertad de la conciencia de culto, de pensamiento, de palabra, etec. y el de Propiedad.

De esta forma el derecho de propiedad es la base donde la persona parte con una seguridad para decuarse a la Sociedad en donde tenga que vivir, trabajar y crecer como ser humano.

No hay noción más clara en la mente del hombre que la noción de la propiedad; no hay lengua que no cuente entre su vocabulario las palabras - mío, lo tuyo, lo suyo.

La noción de la propiedad la adquiere la persona al tener contacto desde su infancia con el mundo exterior; por lo cual puedo decir que el derecho de propiedad es muy conforme con la naturaleza humana.

Esta naturaleza humana forma parte de una cultura que se va perfeccionando al paso de los años donde ya no solo la persona como ser individual la forma, sino que pasa a enriquecer una sociedad que de esta manera deja - una herencia que es tomada y vivida por nuevas gentes que la remoldean, la transforman y la re-elaboran para que esa herencia evolucione al mismo paso que la sociedad que la detente.

Luis Recasens Siches dice: "Ciertamente que agente

creador de cultura solo puede serlo el individuo, porque la obra cultural es un producto de vida humana objetiva da; unicamente el individuo es el sujeto de vida humana" (13).

Por lo que la propiedad de un pedazo de tierra será uno de los pilares donde el hombre se puede soste ner para enfrentar cada día de convivencia y trabajo en la sociedad, teniendo la seguridad de regresar a un lu gar que le es propio y que nadie se lo disputará, de es ta forma la persona va adquiriendo la tranquilidad para construir un patrimonio que no le puede ser negado ya que es el fruto de un derecho y de un esfuerzo por su parti cipación en el lugar que desempeña en la sociedad, en que vive y se desarrolla; por lo que esta función de la persona es necesaria para su vida individual y muy impor tante y característica de la vida colectiva.

B.- LA TENENCIA DE LA TIERRA Y LA FAMILIA.

La historia nos ha enseñado que a partir de que el hombre descubrió la forma de obtener los satisfactores primordiales con la siembra y que optó por vivir en forma sedentaria, su preocupación fue desde entonces buscar el mejor lugar para asentarse con su familia, estableciéndose en forma definitiva en el sitio elegido.

Desde entonces el hombre ha buscado la mejor forma de obtener el reconocimiento de la propiedad del predio que en compañía de su familia habita; dicho reconocimiento no viene de la naturaleza, sino que la historia nos enseña que cada sociedad lo lleva a cabo en la forma y términos que su propia legislación establece y señala.

En nuestro país como se señalará en el cuarto - capítulo, tal reconocimiento se lleva a cabo en el Artículo 27 de nuestra Carta Magna, el cual señala que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponden originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitirla para constituir la propiedad privada.

Como consecuencia de ello, en nuestro país existe la propiedad privada, la cual es susceptible de apropiación de parte de los particulares; así gran número de personas adquieren en propiedad porciones de tierra por los

conductos legales idóneos, debidamente legalizados en donde construyen su casa para vivir con su familia y de esta manera darles una seguridad que les permita despreocuparse por el problema de carencia de vivienda, lo que deriva una estabilidad y unidad familiar ya que es un elemento - psicológico y social de cohesión interna en la familia.

No pasa desapercibido para nadie la circunstancia de que no toda persona puede obtener un predio como patrimonio familiar en los términos señalados en el párrafo que antecede, pues ocurre que en la realidad existe un gran número de familias de escasos recursos económicos para quienes la obtención de una porción de tierra es inalcanzable, encontrándonos con que este tipo de personas es más frecuente y notorio en zonas urbanas proletarias de alta densidad demográfica y como ejemplo señalaríamos la Ciudad de México, donde existen personas que no obstante de tener muchos años de vivir en el Distrito Federal o - siendo originarios de este mismo no han podido adquirir - un predio en propiedad, dado los escasos ingresos que perciben y por otra parte existen personas que viendo sus posibilidades de progreso mermadas o nulas en su lugar de onulas en su lugar de origen emigran hacia el Distrito Federal con sus familias y al llegar a la capital ven frustrados sus deseos de triunfo y finalmente en un afán desmedido de tener un pedazo de tierra donde vivir se establecen en lugares suburbanos los cuales carecen de servicios públicos, no contando con la autorización de fraccio

namiento o subdivisión -"paracaidistas"- o son víctimas de fraccionadores clandestinos que con engaños defraudan a los compradores sin que sean culminados los deseos de éstos, de obtener la seguridad jurídica y social de los terrenos. Por ello se hace necesario la intervención del Estado para obtener la seguridad jurídica de estos inmuebles y que las personas con este tipo de problemas puedan contar con un patrimonio familiar que les permita empezar un nivel de vida superior; por otro lado dada la carencia de predios donde constituir su propiedad privada, se ha tenido la necesidad de acudir a las distintas modalidades de ésta, entre las cuales el régimen de condominio figura, con la cual, se ha logrado satisfacer hasta cierto punto las necesidades de vivienda.

Por todo lo anterior, se concluye que la tenencia de la tierra en relación a la familia es de vital importancia, tomando en consideración que la familia es el núcleo más importante de la sociedad, ya que de la familia depende la estabilidad política y económica de una sociedad; ya que la seguridad de la tenencia de la tierra no sólo otorga un patrimonio familiar, sino que concede la unidad de la misma para la educación de los hijos como seguridad en la vejez, en la enfermedad, y así poder dejar un patrimonio que ayude al desenvolvimiento de la familia en la sociedad. Siendo la sociedad el centro de desarrollo de la familia ésta estará en mejor posibilidad de aceptarla y hacerla progresar, ya que la familia tiene

un lugar donde apoyar su unión y la garantía de que el Es
tado protegerá con las leyes que emita el lugar en donde
se encuentre el asiento de este núcleo más importante de
la sociedad, de esta manera asegura la tranquilidad del a
sentamiento de cada familia que conforma la sociedad.

C.- LA MIGRACION.

Al final del siglo XIX el crecimiento de la población respondió al gran impulso que recibió el desarrollo económico después de un largo periodo de estancamiento en bajos niveles de producción. Los dueños de la tierra la aristocracia social, económica y política del País, no era solamente la falta de tierra lo que llevó a los campesinos a un levantamiento de masas sino también las condiciones oprimidas de vida a las que estaban sujetos. La Reforma Agraria ayudó a liberar al peón del sistema de Hacienda y modernizar las técnicas de producción usadas en las áreas rurales, logrando por medio de esta combinación la formación de Capital. La movilización de mano de obra barata y el capital - proveniente de las áreas rurales al sector capitalista al mismo tiempo que la producción en las áreas de la Agricultura, aumentó considerablemente y ayudó a mantener al sector no agrícola (14).

El efecto inmediato de la destrucción de hacienda fué la migración de los campesinos empobrecidos, y podemos decir que el proceso de urbanización en el México moderno se dividió por lo menos en dos grandes etapas, la primera 1900-1940 que se puede considerar como de lenta urbanización y el segundo 1940-1950 en donde el proceso se acelera a sus más altos niveles. Así estos emigrantes del campo durante

14.- Víctor Flores Olea "Poder Legitimidad y Política en México" México siglo XXI, 1979 Tomos p.p. 476-479.

los últimos 40 años han cambiado los contornos de la población del País, su dinámica cultural y se conformación económica y laboral. Algunos salen del campo para no morir y acaban muriendo en los basureros de las ciudades perdidas, por sus escasos o nulos recursos, los inmigrantes forman colonias en las periferias de los centros urbanos; colonias populares irregulares que desquician todos los planes de desarrollo urbano ya que estos fraccionamientos clandestinos la mayoría de las veces están fuera del control de las autoridades, y por lo tanto la mancha urbana crece por el exceso de inmigrantes hacia las grandes ciudades.

La antropóloga Lourdes Arizpe dice "Nos toca no solo captar, sino también vivir, ese fluir cultural perpetuo, como río recibe afluentes de la tradición indígena, de la cultura campesina mestiza, de la nueva cultura Mexicana urbana, corriente que viene a desembocar y arremolinarse en la gran vitrina de la Ciudad de México.

Ciudad de mil culturas y de entre estas, una se deja ver débilmente: La cultura indígena" (15).

Hago mención de éste párrafo por que los inmigrantes en su mayor parte indígenas, traen consigo una cultura previa que tratan de ajustar al llegar a asentar

15.- Lourdes Arizpe.- Campesinado y Migración.- Edit. - Sep.- Cultura. 1985 p. 120.

se a la Ciudad.

Esta cultura se encuentra más pura en los estrados económicamente débiles.

En todos los casos se trata de migrantes que se emplean en subocupaciones y trabajos eventuales. La presencia de estos migrantes por toda la Ciudad no sólo son jóvenes en busca de un mejor nivel socioeconómico sino que ahora se desplazan familias enteras.

La cultura indígena en la ciudad comprende una serie de valores sobre religión, parentesco, trabajo, política, educación de los hijos, etc., y de costumbres: - patrón de consumo, indumentaria, forma de preparar los alimentos, de jerarquizar las actividades cotidianas, de amueblar la vivienda, ambos aspectos se asocian con un nivel de ingreso que define la posición de estos indígenas dentro de la sociedad urbana.

El fenómeno de la migración tiene la peculiaridad de presentar dos perspectivas muy distintas según se analicen sus causas ó las motivaciones de los emigrantes.

Esto ha provocado muchos y largos debates en donde se creía estar tratando un mismo problema cuando en realidad se podría responder a dos puntos de vista distintos.

El primero y en general los economistas y sociólogos que parten de una visión macrosocial, utilizan datos censales y estadísticos para explicar la migración - con sus vínculos en los procesos de industrialización, - propiedad y de urbanización. Por lo que los resultados - de estos estudios confirman que se trata de un fenómeno de movimientos económicos.

Pero el segundo punto de vista de los antropólogos y psicólogos sociales que parten de entrevistas directas con informantes, tienden a encontrar una pauta más variada de motivaciones; y el punto fundamental de su análisis se da en la toma de decisiones de los casos subjetivos del emigrante y su postura sobre la realidad u objetividad de sus propias condiciones.

En un principio, la mayoría de los emigrantes - provenían de las ciudades de la provincia y de los niveles medios de zonas rurales, atraídas por la movilidad económica y social y por la ilusión de la ciudad. Pero estos factores de atracción fueron pasando a segundo plano hacia la década de los sesenta y después de los setenta puesto que a medida de la integración al mercado nacional de las comunidades de pequeños productos de agricultura - de temporal fue destruyendo las bases económicas de su producción y de su organización social.

Con la desaparición de una mayoría de las acti

vidades artesanales, de pequeño comercio, de oficios tradicionales y de recolección con el lógico descenso del ingreso agrícola, la mayoría de los hogares campesinos, empezaron a depender del ingreso salarial. Pero esta destrucción de la economía campesina no proporcionaba oportunidades locales de ingreso asalariado. Así las hijas de los campesinos tuvieron que emigrar hacia las ciudades.

La migración temporal y estacional se convirtió en el pilar de la economía familiar en las regiones agrícolas de temporal.

Cuando por condiciones particulares de una comunidad de una región esta migración no lograba compensar el déficit del presupuesto familiar, la migración se volvió permanente (16).

Muchas familias han tenido que abandonar las parcelas emigrando a otras regiones rurales como asalariadas; algunos hombres han salido en forma temporal a las ciudades como México D.F., Monterrey, al servicio doméstico, a la pequeña venta ambulante o a otras actividades informales.

A partir de los últimos quince años el éxodo se

16.- Alfonso Aguilar.- México; riqueza y miseria, México - 1978 Edit. Nuestro tiempo p.p. 56, 57.

ha convertido en huida de las condiciones precarias del campo y por lo que al llegar a las ciudades cada día tiene menos oportunidades.

Hacia mediados de 1920, se habrían rebasado los niveles de producción de la prerevolución en minería y petróleo, electricidad y manufacturas. La inversión pública en instalaciones de energía hidroeléctrica y carreteras se consideró de importancia básica para el desarrollo económico y social creándose para este propósito varias instituciones de crédito que ayudaron a reorganizar el sistema financiero. (17).

El énfasis que dieron los gobiernos pos-revolucionarios al proceso de industrialización deterioró al ingreso real del sector rural. Así de esta manera los habitantes del campo se empobrecieron al pagar por el desarrollo industrial.

El sociólogo Reymundo Vernon dice: "La demanda de alojamiento dió gran impulso a la industria de construcción en las ciudades. Los artesanos que producían textiles o zapatos, fueron sustituidos por las fábricas, los alimentos y bebidas producidas en la casa fueron reemplazadas por la producción de las plantas industriales.

17.- Pablo González Casanova; La Democracia en México Ed. Era México 1965. p. 149.

La actividad humana se circunscribió a grupos suficiente
mente grandes como para justificar la industrialización -
de energía eléctrica, suministro de agua, servicios de re
presentación y mantenimiento y terminales camioneras.

El autofinanciamiento por reinversión que antes
se hubiera extraído del sector agrícola. Puede ser que
el nuevo medio tomado como un todo, fuera el más apropia
do para el ejercicio o de la latente habilidad de los em
presarios. (18).

La inversión extranjera y la de bienes raíces a
bandonaron el decadente e inseguro sector agrícola de ma
yores beneficios en las zonas urbanas, lo que se vió con
firmado con el auge de las exportaciones en la segunda -
guerra mundial. Así los nuevos industriales se multipli
caron y fortalecieron por la guerra y la protección guber
namental, aceptando con gusto la expansión del gasto pú
blico en el programa de construcción de carreteras, elec
trificación rural, obras de irrigación rural, así como in
versiones en educación ya que significó grandes ganancias
para la industria de la construcción y una mayor oferta
de nuevos contratos.

Este tipo de desarrollo se mantuvo a través de
la política de sustitución de importaciones, pues era ur

18.- Raymundo Vernon.- The dilemma of México development.
- Harvard University press. 1975, pp 85-86.

gente la ampliación del mercado interno mediante una mayor participación social en los beneficios del auge económico.

Se permitió un incremento desigual de los precios en beneficio de los productos industriales y un claro detrimento de la producción agrícola. (19)

En la segunda parte de la década de los treintas y en los cuarentas el gobierno no se apoyó en el financiamiento inflacionario de los gastos del sector público. Los ingresos del Estado se mantuvieron bajos, los programas de inversión aumentaron en el Banco de México, tuvo que cubrir la mayor porción de los déficits crecientes. (20)

Al comienzo del régimen de Alemán de 1948, se adoptó una nueva estrategia de desarrollo que orientó las inversiones del gobierno hacia la sustitución de importaciones y hacia la irrigación agrícola en gran escala.

Las políticas del gobierno que estimulaban la industrialización llevaron a la centralización de recursos en los centros urbanos, los que incesantemente atraían gente de regiones rurales, se crearon oportunidades de empleo muy rápidamente en las grandes ciudades, sobre todo en la ciudad de México. (21)

- 19.- C. Reynolds, The Mexican economy Yale University Press 1970 p. 46.
- 20.- Jorge Montaña.- Los pobres de la Ciudad en los asentamientos espontáneos Ed. Siglo XXI Méx. p. 31
- 21.- Banco Nacional de Comercio Exterior, México 1976, p. p. 146-148.

Por ejemplo en los cuarentas 503,000 empleos en los cincuentas 686,000 y 679,000 en los setentas (22)

Los migrantes podían encontrar un empleo formal con facilidad, puesto que los requisitos para el ingreso en el mercado de trabajo eran pocas y podían ser entrena dos en la ocupación misma.

Para aquellos que buscaban un ingreso temporal el auge de la construcción de viviendas y de la infraes tructura ofrecía amplias oportunidades a voluntad.

Sin embargo, a pesar de este desarrollo urbano e industrial, el crecimiento agrícola fue muy desigual en dos sentidos, en su intercambio con el sector industrial, la agricultura proporcionó los productos agrícolas para la exportación y los alimentos baratos para apoyar la in dustrialización.

La prolongada transferencia de recursos, por - vías fiscales y de precios, entre la agricultura y la in dustria erosionó las bases económicas de la pequeña pro piedad al estimular un desarrollo desigual dentro del sec tor agrícola.

A causa de esto solo una minoría de agriculto res fueron capaces de seguir produciendo y poco a poco se

22.- Enrique Contreras Suárez "Migración Interna y Oportu nidades de empleo en la Cd. de México" México Insti tuto de Investigaciones Sociales, U.N.A.M., 1980 p. 393

fueron concentrando grandes propiedades tanto por la tecnología y los capitales, así los campesinos disminuyeron sus inversiones en los minifundios y se hicieron más dependientes a la subsistencia del trabajo asalariado estacional.

De allí la escasez de la producción de granos - para la alimentación que comenzó a caracterizar a la agricultura mexicana en los años setentas, además la declinación del empleo asalariado y la concentración del éxodo - campesino al D.F., Guadalajara, Monterrey y hacia los Estados Unidos.

La urbanización privilegiada estaba confinada a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, que recibieron el mayor volumen de recursos, "Para 1960 todas las carreteras llevaban a la capital del país, el D.F., era sólo el centro político y administrativo de la nación. (23) si no económico, social y cultural de la República, el resto del país está constituido por simples satélites de mayor a menor magnitud que se mantienen en órbita por reflejos del sol central.

La gran metrópoli empezó a mostrar los efectos de sobreconcentración, por lo que se elaboraron planes y

23.- Villiam Taker.- The Mexican Government today University of Minnesota. Press 1985 p. 407.

programas tendientes a ayudar a las autoridades a darle al cance a la gran demanda de recursos escasos. Se hicieron esfuerzos modestos en favor de la industrialización regio nal con el propósito de crear otros polos de atracción.

Sin embargo, en la Ciudad de México siguieron - surgiendo nuevas industrias y arribando más migrantes, ya que las potencialidades de su mercado, fuentes de empleo y la proximidad de las agencias de crédito y gubernamentales representan ventajas que estimulan una alta concentración urbana.

Hacia los años setentas, el Estado empieza a atender la problemática del desarrollo urbano, haciendo re formas y adiciones a la Constitución, pues era ya urgente la regulación y planeación del crecimiento de los centros urbanos.

La Ley General de Asentamientos Humanos es el re sultado del primer esfuerzo por la unificación de los cri terios junto con las reformas a los arts. 27, 73 y 115 - constitucionales

El 6 de febrero de 1976 se adicionó el art. 27 - constitucional como sigue: "Se dictarán las medidas neces arias para ordenar los asentamientos humanos y establecer - las adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públi

cas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

De esta manera reconoce el Estado el principio de la función social de la propiedad, dando importancia constitucional a la planeación urbana y estableciendo los principios para la ordenación de la misma.

MIGRACION INTERNA:
CATEGORIA MIGRATORIA DE LAS ENTIDADES
1970-1980

GRUPO I
FUERTE ATRACCION \checkmark

BAJA CALIFORNIA SUR
QUINTANA ROO
MEXICO

GRUPO II
DE EQUILIBRIO \checkmark

AGUASCALIENTES
BAJA CALIFORNIA
CAMPECHE
COAHUILA
COLIMA
CHIAPAS
DISTRITO FEDERAL
GUANAJUATO
GUERRERO
HUEVO LEON
QUERETARO
SONORA
TABASCO
TAMULIAPAN
VERACRUZ
YUCATAN

GRUPO III
DEBIL EXPULSION \checkmark

GUERRERO
JALISCO
NAYARIT
OAXACA
PUEBLA
SAN LUIS POTOSI
SINALOA

GRUPO IV
FUERTE EXPULSION \checkmark

CHIHUAHUA
DURANGO
HIDALGO
MICHOACAN
TLAXCALA
ZACATECAS

- \checkmark ENTIDADES CON TASAS DE MIGRACION SUPERIORES A 1% ANUAL
 \checkmark SON LAS ENTIDADES CON TASAS DE MIGRACION ALREDEDOR DE CERO
 \checkmark ENTIDADES QUE PRESENTAN TASAS DE MIGRACION QUE FLUCTUAN ENTRE -0.5 Y -0.1 POR CIENTO ANUAL
 \checkmark SON AQUELLAS ENTIDADES QUE CUENTAN CON TASAS DE MIGRACION INFERIORES A -1.0% ANUAL

FUENTE: CONSEJO NACIONAL DE POBLACION

CONCEPTO	NUMERO DE LOCALIDADES	POBLACION TOTAL
2.2 POBLACION DEL PAIS POR GRUPOS DE TAMAÑO DE LOCALIDADES Y ENTIDAD FEDERATIVA, 1980.		
2.2.1 ESTADOS UNIDOS MEXICANOS	125 300	66 846 633
De 1 A 499	106 860	9 433 753
De 500 A 2 499	13 309	13 113 351
De 2 500 A 4 999	1 147	4 092 168
De 5 000 A 9 999	513	3 527 108
De 10 000 A 19 999	248	3 407 480
De 20 000 A 49 999	119	3 596 371
De 50 000 A 99 999	33	2 337 438
De 100 000 A 499 999	52	11 351 626
De 500 000 y más	19	13 985 981
2.2.2 AGUASCALIENTES	1 184	518 439
De 1 A 499	1 042	68 983
De 500 A 2 499	52	86 811
De 2 500 A 4 999	6	19 100
De 5 000 A 9 999	2	14 239
De 10 000 A 19 999	3	39 034
De 20 000 A 49 999	-	-
De 50 000 A 99 999	-	-
De 100 000 A 499 999	1	293 152
De 500 000 y más	-	-
2.2.3 BAJA CALIFORNIA	1 574	1 177 685
De 1 A 499	1 445	62 304
De 500 A 2 499	108	111 348
De 2 500 A 4 999	6	31 305
De 5 000 A 9 999	9	57 386
De 10 000 A 19 999	-	-
De 20 000 A 49 999	1	23 809
De 50 000 A 99 999	-	-
De 100 000 A 499 999	3	911 542
De 500 000 y más	-	-
2.2.4 BAJA CALIFORNIA SUR	1 611	212 179
De 1 A 499	1 574	39 295
De 500 A 2 499	28	25 611
De 2 500 A 4 999	3	21 312
De 5 000 A 9 999	7	13 781
De 10 000 A 19 999	-	-
De 20 000 A 49 999	1	32 367
De 50 000 A 99 999	1	81 463
De 100 000 A 499 999	-	-
De 500 000 y más	-	-
2.2.5 CAMPECHE	1 183	426 923
De 1 A 499	1 087	56 736
De 500 A 2 499	78	71 743

CONCEPTO	NUMERO DE LOCALIDADES	POBLACION TOTAL
De 2 500 A 4 999	8	30 759
De 5 000 A 9 999	6	38 697
De 10 000 A 19 999	2	21 427
De 20 000 A 49 999	-	-
De 50 000 A 99 999	1	72 489
De 100 000 A 499 999	1	124 434
De 500 000 y más	-	-
2.2.6 COAHUILA	3 126	1 537 265
De 1 A 499	2 999	152 593
De 500 A 2 499	158	199 721
De 2 500 A 4 999	13	40 956
De 5 000 A 9 999	8	11 314
De 10 000 A 19 999	5	64 813
De 20 000 A 49 999	8	64 122
De 50 000 A 99 999	1	12 455
De 100 000 A 499 999	3	274 529
De 500 000 y más	-	-
2.2.7 COLIMA	726	346 233
De 1 A 499	645	37 275
De 500 A 2 499	45	50 432
De 2 500 A 4 999	6	21 471
De 5 000 A 9 999	5	32 652
De 10 000 A 19 999	2	35 140
De 20 000 A 49 999	2	85 469
De 50 000 A 99 999	1	96 094
De 100 000 A 499 999	-	-
De 500 000 y más	-	-
2.2.8 DURANGO	8 338	2 084 717
De 1 A 499	7 982	678 548
De 500 A 2 499	278	203 200
De 2 500 A 4 999	64	151 609
De 5 000 A 9 999	20	125 724
De 10 000 A 19 999	7	95 484
De 20 000 A 49 999	4	111 231
De 50 000 A 99 999	1	82 746
De 100 000 A 499 999	1	131 826
De 500 000 y más	-	-
2.2.9 GUERRERO	18 084	3 002 437
De 1 A 499	9 775	341 693
De 500 A 2 499	209	210 981
De 2 500 A 4 999	16	56 131
De 5 000 A 9 999	9	61 570
De 10 000 A 19 999	7	35 286
De 20 000 A 49 999	4	125 218
De 50 000 A 99 999	2	141 754
De 100 000 A 499 999	1	125 163
De 500 000 y más	1	544 426

FUENTE: REPORTE GENERAL DEL CENSO GENERAL DE PUEBLA CENSO Y VIVIENDA, 1980. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA, GEOGRAFIA E INFORMATICA, S.P.

CONCEPTO	NUMERO DE LOCALIDADES	POBLACION TOTAL
2.2.10 DISTRITO FEDERAL	16	8 831 079
DE 1 A 499	-	-
DE 500 A 2 499	-	-
DE 2 500 A 4 999	-	-
DE 5 000 A 9 999	-	-
DE 10 000 A 19 999	-	-
DE 20 000 A 49 999	-	-
DE 50 000 A 99 999	4	148 816
DE 100 000 A 499 999	2	908 483
DE 500 000 Y MAS	10	7 778 786
2.2.11 DURANGO	4 216	1 182 320
DE 1 A 499	1 767	248 285
DE 500 A 2 499	330	517 471
DE 2 500 A 4 999	79	65 819
DE 5 000 A 9 999	8	56 378
DE 10 000 A 19 999	4	44 955
DE 20 000 A 49 999	1	37 476
DE 50 000 A 99 999	-	-
DE 100 000 A 499 999	2	378 882
DE 500 000 Y MAS	-	-
2.2.12 GUANAJUATO	5 468	3 008 310
DE 1 A 499	4 610	580 395
DE 500 A 2 499	718	656 313
DE 2 500 A 4 999	26	86 194
DE 5 000 A 9 999	20	147 366
DE 10 000 A 19 999	10	155 146
DE 20 000 A 49 999	11	323 371
DE 50 000 A 99 999	2	86 703
DE 100 000 A 499 999	2	311 615
DE 500 000 Y MAS	1	583 002
2.2.13 GUERRERO	4 567	2 109 513
DE 1 A 499	3 685	936 216
DE 500 A 2 499	776	733 903
DE 2 500 A 4 999	98	163 473
DE 5 000 A 9 999	17	100 846
DE 10 000 A 19 999	13	140 577
DE 20 000 A 49 999	1	36 315
DE 50 000 A 99 999	2	130 563
DE 100 000 A 499 999	3	301 902
DE 500 000 Y MAS	-	-
2.2.14 HIDALGO	3 027	1 547 473
DE 1 A 499	2 518	463 403
DE 500 A 2 499	456	839 139
DE 2 500 A 4 999	24	102 554
DE 5 000 A 9 999	11	77 130
DE 10 000 A 19 999	11	142 850

CONCEPTO	NUMERO DE LOCALIDADES	POBLACION TOTAL
DE 20 000 A 49 999	1	51 400
DE 50 000 A 99 999	1	110 351
DE 100 000 A 499 999	-	-
DE 500 000 Y MAS	-	-
2.2.15 JALISCO	9 961	4 371 958
DE 1 A 499	9 283	573 113
DE 500 A 2 499	460	424 250
DE 2 500 A 4 999	63	227 506
DE 5 000 A 9 999	37	261 736
DE 10 000 A 19 999	23	312 072
DE 20 000 A 49 999	11	337 473
DE 50 000 A 99 999	2	60 818
DE 100 000 A 499 999	2	478 330
DE 500 000 Y MAS	1	1 025 157
2.2.16 MEXICO	3 400	7 564 335
DE 1 A 499	1 998	363 014
DE 500 A 2 499	1 071	1 185 917
DE 2 500 A 4 999	199	225 047
DE 5 000 A 9 999	60	561 461
DE 10 000 A 19 999	38	954 378
DE 20 000 A 49 999	6	152 247
DE 50 000 A 99 999	1	59 733
DE 100 000 A 499 999	2	318 275
DE 500 000 Y MAS	4	5 584 547
2.2.17 MICHOACAN	6 236	2 868 874
DE 1 A 499	7 589	621 138
DE 500 A 2 499	731	157 603
DE 2 500 A 4 999	52	146 619
DE 5 000 A 9 999	27	252 515
DE 10 000 A 19 999	12	116 652
DE 20 000 A 49 999	11	346 149
DE 50 000 A 99 999	2	142 510
DE 100 000 A 499 999	2	420 372
DE 500 000 Y MAS	-	-
2.2.18 MORELOS	617	967 049
DE 1 A 499	269	44 832
DE 500 A 2 499	167	200 906
DE 2 500 A 4 999	44	151 372
DE 5 000 A 9 999	24	181 354
DE 10 000 A 19 999	10	137 259
DE 20 000 A 49 999	7	45 374
DE 50 000 A 99 999	1	102 770
DE 100 000 A 499 999	-	-
DE 500 000 Y MAS	-	-
2.2.19 NAYARIT	2 093	726 190
DE 1 A 499	1 854	109 521
DE 500 A 2 499	168	238 651

FUENTES: INEGI/INEC/INEGI, CENSAO DE PUEBLO Y VIVIENDAS 2010, ESTADISTICA DE PUEBLOS Y VIVIENDAS 2010

CONCEPTO	NUMERO DE LOCALIDADES	POBLACION TOTAL
Dc 2 500 A 2 999	25	90 757
Dc 5 000 A 9 999	6	40 137
Dc 10 000 A 19 999	8	113 421
Dc 20 000 A 49 999	1	24 476
Dc 50 000 A 99 999	-	-
Dc 100 000 A 499 999	1	145 741
Dc 500 000 Y más	-	-
2.2.23 Puerto Libre	5 713	2 513 044
Dc 1 A 499	9 568	208 427
Dc 500 A 2 999	104	107 269
Dc 2 500 A 4 999	17	61 371
Dc 5 000 A 9 999	12	61 459
Dc 10 000 A 19 999	1	17 815
Dc 20 000 A 49 999	4	111 080
Dc 50 000 A 99 999	2	169 647
Dc 100 000 A 499 999	2	651 270
Dc 500 000 Y más	1	1 084 696
2.2.21 Ocaña	4 529	2 349 076
Dc 1 A 499	3 367	575 706
Dc 500 A 2 999	1 061	1 035 499
Dc 2 500 A 4 999	70	241 181
Dc 5 000 A 9 999	20	132 833
Dc 10 000 A 19 999	5	79 390
Dc 20 000 A 49 999	5	154 234
Dc 50 000 A 99 999	-	-
Dc 100 000 A 499 999	1	154 223
Dc 500 000 Y más	-	-
2.2.22 Pastaza	3 721	3 347 485
Dc 1 A 499	2 534	317 856
Dc 500 A 2 999	1 001	1 049 891
Dc 2 500 A 4 999	119	419 143
Dc 5 000 A 9 999	43	261 747
Dc 10 000 A 19 999	14	171 275
Dc 20 000 A 49 999	5	142 071
Dc 50 000 A 99 999	2	132 754
Dc 100 000 A 499 999	-	-
Dc 500 000 Y más	1	772 908
2.2.23 Quevedo	1 295	739 805
Dc 1 A 499	1 025	151 376
Dc 500 A 2 999	260	237 646
Dc 2 500 A 4 999	12	43 065
Dc 5 000 A 9 999	4	25 942
Dc 10 000 A 19 999	3	34 826
Dc 20 000 A 49 999	1	17 204
Dc 50 000 A 99 999	-	-
Dc 100 000 A 499 999	-	-
Dc 500 000 Y más	1	215 976

CONCEPTO	NUMERO DE LOCALIDADES	POBLACION TOTAL
2.2.24 Quevedo	377	275 965
Dc 1 A 499	708	42 044
Dc 500 A 2 999	60	50 458
Dc 2 500 A 4 999	5	17 505
Dc 5 000 A 9 999	1	6 982
Dc 10 000 A 19 999	1	19 034
Dc 20 000 A 49 999	1	15 235
Dc 50 000 A 99 999	1	56 729
Dc 100 000 A 499 999	-	-
Dc 500 000 Y más	-	-
2.2.25 San Luis Pastora	4 435	1 873 893
Dc 1 A 499	5 874	455 837
Dc 500 A 2 999	519	467 731
Dc 2 500 A 4 999	26	29 173
Dc 5 000 A 9 999	9	64 163
Dc 10 000 A 19 999	6	79 720
Dc 20 000 A 49 999	3	120 900
Dc 50 000 A 99 999	1	65 909
Dc 100 000 A 499 999	1	362 371
Dc 500 000 Y más	-	-
2.2.26 Simón Bolívar	4 454	1 899 474
Dc 1 A 499	4 450	364 927
Dc 500 A 2 999	442	491 417
Dc 2 500 A 4 999	34	115 744
Dc 5 000 A 9 999	20	135 751
Dc 10 000 A 19 999	4	55 549
Dc 20 000 A 49 999	4	112 700
Dc 50 000 A 99 999	-	-
Dc 100 000 A 499 999	3	627 187
Dc 500 000 Y más	-	-
2.2.27 Soledad	7 428	1 513 731
Dc 1 A 499	7 175	234 977
Dc 500 A 2 999	205	190 244
Dc 2 500 A 4 999	22	77 715
Dc 5 000 A 9 999	11	73 796
Dc 10 000 A 19 999	5	78 401
Dc 20 000 A 49 999	4	119 744
Dc 50 000 A 99 999	4	263 214
Dc 100 000 A 499 999	2	442 747
Dc 500 000 Y más	-	-
2.2.28 Tamboco	1 432	1 042 961
Dc 1 A 499	520	214 954
Dc 500 A 2 999	479	447 017
Dc 2 500 A 4 999	18	15 298
Dc 5 000 A 9 999	6	44 732
Dc 10 000 A 19 999	6	78 194

CONCEPTO	NUMERO DE LOCALIDADES	POBLACION TOTAL
De 20 000 A 49 999	2	59 099
De 50 000 A 99 999	-	-
De 100 000 A 499 999	1	158 216
De 500 000 Y MAS	-	-
2.2.29 FOMALUTAN	5 995	1 329 884
De 1 A 499	5 754	291 504
De 500 A 2 499	202	187 020
De 2 500 A 4 999	16	59 096
De 5 000 A 9 999	8	57 827
De 10 000 A 19 999	4	49 475
De 20 000 A 49 999	1	27 956
De 50 000 A 99 999	2	125 883
De 100 000 A 499 999	6	1 215 731
De 500 000 Y MAS	-	-
2.2.30 FLAMCALA	644	556 587
De 1 A 499	435	43 373
De 500 A 2 499	164	182 894
De 2 500 A 4 999	26	50 837
De 5 000 A 9 999	11	71 165
De 10 000 A 19 999	5	72 527
De 20 000 A 49 999	-	-
De 50 000 A 99 999	3	60 071
De 100 000 A 499 999	-	-
De 500 000 Y MAS	-	-
2.2.31 YERACRUZ	9 181	5 387 680
De 1 A 499	7 243	1 115 782
De 500 A 2 499	1 649	1 528 632
De 2 500 A 4 999	111	387 777
De 5 000 A 9 999	50	399 207
De 10 000 A 19 999	23	336 247
De 20 000 A 49 999	17	498 908
De 50 000 A 99 999	2	154 000
De 100 000 A 499 999	6	1 004 996
De 500 000 Y MAS	-	-
2.2.32 TUCUMAN	2 420	1 063 733
De 1 A 499	2 197	101 583
De 500 A 2 499	166	180 109
De 2 500 A 4 999	38	328 672
De 5 000 A 9 999	12	80 298
De 10 000 A 19 999	7	69 166
De 20 000 A 49 999	3	78 783
De 50 000 A 99 999	-	-
De 100 000 A 499 999	1	400 142
De 500 000 Y MAS	-	-

CONCEPTO	NUMERO DE LOCALIDADES	POBLACION TOTAL
2.2.73 ZACATECAN	3 964	1 116 830
De 1 A 499	3 525	374 586
De 500 A 2 499	398	385 717
De 2 500 A 4 999	21	25 695
De 5 000 A 9 999	7	52 842
De 10 000 A 19 999	9	104 712
De 20 000 A 49 999	2	54 024
De 50 000 A 99 999	2	116 154
De 100 000 A 499 999	-	-
De 500 000 Y MAS	-	-

FUENTE: Resumen General, Censos de Población y Vivienda, 1990, INEGI, México, D.F., 1992.

D.- LOS ASENTAMIENTOS.

Desde los inicios, el crecimiento urbano mexica no ha estado estrechamente vinculado al desarrollo indus trial desequilibrado que fue proporcionado por las áreas rurales, originando cambios sustanciales en la estructura agraria y de distribución de la población en México.

Este fue uno de los factores principales que - condicionó la migración interna a la ciudades, la cual a partir de la cuarta década de esta siglo en combinación - con una alta tasa de crecimiento natural, incrementó el número de asentamientos humanos en las ciudades que su puestamente ofrecían una seguridad para el progreso de to dos estos emigrantes.

En el año de 1900 la población total del país e ra de 13,607,272 habitantes, tardó más de cincuenta años en duplicarse y sólo en treinta años más para quintupli carse; es decir el X censo general de población y vivien da reportó una población de 66,846,833 habitantes para - 1980, a la economía del país que no puede generar produc ción ni crecer para satisfacer las demandas.

Es importante señalar que a causa de la magni tud de los problemas que el país enfrenta no es posible - que la economía y sus servicios puedan crecer a la veloci dad que la población ni satisfacer las demandas de empleo,

educación, vivienda y servicios públicos de todas las personas que se asientan en en las grandes ciudades.

A continuación presento las gráficas del incremento de la población en la última década en los tres centros urbanos más grandes del país.

LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL DISTRITO
FEDERAL Y ZONA METROPOLITANA.

1.- MEXICO D.F.	1 9 7 0		1 9 8 0		TASA DE CRECIMIENTO.
<u>Zona Metropolitana de La Ciudad de México.</u>	<u>8,623,157</u>	1/	<u>13,126,901</u>	2/	4.1 %
1.- Distrito Federal	<u>6,874,165</u>		<u>8,831,079</u>		2.4
2.- Cuauhtémoc	622,534		814,963		
3.- Venustiano Carranza	891,409		629,869		
4.- Miguel Hidalgo	656,647		543,062		
5.- Benito Juárez	732,379		544,882		
6.- Azcapotzalco	639,554		601,324		
7.- Gustavo A. Madero	1,186,107		1,513,360		
8.- Iztacalco	477,331		570,377		
9.- Iztapalapa	522,095		1,262,354		
10.- Alvaro Obregón	456,709		639,213		
11.- Coyoacán	339,446		597,129		
12.- Tlalpan	130,719		368,974		
13.- Tláhuac	62,419		146,923		
14.- Magdalena Contreras	75,429		173,105		
15.- Xochimilco	116,493		219,481		
16.- Cuajimalpa	36,200		91,200		
17.- Cuautitlan	41,156		39,527		
18.- Tultitlán	52,317		136,829		
19.- Coacalco	13,197		97,353		

MEXICO D.F.	1 9 7 0	1 9 8 0	TASA DE CRECIMIENTO.
20.- ZARAGOZA	44,322	202,248	4.1 %
21.- TLALNEPANTLA	366,935	778,173	2.4
22.- ECATEPEC	216,408	784,507	
23.- NAUCALPAN	382,184	730,170	
24.- HUIZQUILUCAN	33,527	78,149	
25.- NETZAHUALCOYOTL	580,435	1,341,230	
26.- CHIMALHUACAN	19,946	61,816	

1/ En 1970, Dentro de la Z.M.C.M. no se incluye a Milpa Alta cuya población era de 33,694

2/ En 1980, la Z.M.C.M. se había ampliado hasta Milpa Alta y Cuautitlán dando un total de 13,354,771 correspondiéndole una tasa de crecimiento intercensal de 4.3%

Fuente: Elaboraciones del Consejo Nacional de Población con base en datos del IX y X Censo General de Población y vivienda.

LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN
GUADALAJARA Y ZONA METROPOLITANA.

2.- GUADALAJARA	1 9 7 0	1 9 8 0	TASA DE CRECIMIENTO
<u>Zona Metropolitana de Guadalajara.</u>	<u>1,474,682</u>	<u>2,314,715</u>	4.1 %
Guadalajara.	<u>1,193,601</u>	<u>1,696,152</u>	
Tlaquepaque.	100,945	177,324	
Zapopan.	155,488	389,081	
Tonalá.	24,648	52,158	

Fuente: Elaboraciones del Consejo Nacional de Población con base en datos del IX y X Censo General de Población y Vivienda, 1970, 1980.

LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN
MONTERREY Y ZONA METROPOLITANA

3.- MONTERREY	1 9 7 0	1 9 8 0	TASA DE CRECIMIENTO
<u>Zona Metropolitana de Monterrey</u> 3/	<u>1,213,479</u>	<u>1,913,075</u>	4.5 %
Monterrey	858,107	1,090,009	
San Nicolás de los Garza:	113,074	280,696	
Guadalupe	159,930	370,908	
Garza García	45,983	81,974	
Santa Catarina	36,385	89,488	

3/ Para 1980 La Z.M. de Monterrey abarcó 2 municipios más: Apodaca y General Escobedo. El total considerado Los 7 municipios es de 1988,012 y su tasa de crecimiento intercensal de 4.9 %

Fuente: Elaboraciones del Consejo Nacional de Población con base en datos del IX y X Censo General de Población y Vivienda.

A.- FUNDAMENTO SOCIAL.

Quiero hacer notar que la propiedad es un hecho histórico, extremadamente antiguo muy anterior a las leyes que regulan actualmente el fenómeno, que su organización actual es el resultado de una lenta evolución; que en verdad es, al igual que la familia y el matrimonio una fuerza social que se ha desarrollado al paso del tiempo.

La propiedad individual justifica ampliamente - su existencia por los servicios que presta a la humanidad este derecho sobre los bienes tiene valor permanente, precisamente como lo dice el Lic. Antonio de Ibarrola "El Derecho de propiedad privada de los bienes, aún de los productivos siempre son vigentes, porque es derecho natural fundado sobre la propiedad ontológica y finalidad, de los seres humanos particulares respecto a la sociedad". (24)

La propiedad ha existido y existe como fundamento de la sociedad y esto es por su naturaleza perpetua; ya que no se podría limitar a un determinado número de años puesto que provocaría en la época de terminación y nuevo reparto gravísimos problemas sociales.

Podemos decir que la propiedad puede ser consi

24.- Antonio de Ibarrola.- Cosas y Sucesiones.- Edit. Porrúa, México 1974. p. 206

derada como un factor de la producción económico social por la acción que ejerce sobre la actividad productiva - del individuo, ya que es el premio al trabajo humano, es el complemento de una satisfacción interna a la función que cada hombre tiene que realizar en la sociedad.

Como ya se dijo en el primer capítulo de este trabajo La propiedad es el derecho de disponer libremente de nuestras cosas; es el derecho que ejercita un sujeto pacífico en forma directa y personal sobre algún bien ya sea mueble ó inmueble.

La conciencia social ha puesto estas reglas no de un día para otro ya que estas han sido determinadas - por las siempre presentes necesidades de la vida en común que es la parte fundamental de toda la actividad social. La propiedad es un derecho natural superior a toda ley; pero no es nunca ha sido ni será un derecho ilimitado.

B.- PRINCIPIOS DE SEGURIDAD JURIDICA.

Hasta ahora hemos visto que el ser humano por siempre ha tenido la inquietud y la necesidad de tener una porción de tierra que considera como suya, en beneficio propio y de su familia, pero, el tener una porción de tierra para si, en la que pueda vivir tal circunstancia en si misma, no le da la seguridad de que le será respetada por terceros y por el estado mismo, por lo que nace la imperiosa necesidad de otorgar al particular la certeza en cuanto a la tenencia de la tierra para habitar. Tal certidumbre, unicamente la da la Legislación Vigente, en un Estado determinado, dependiendo del régimen Capitalista o Socialista del que se trate. Particularmente en nuestro país existe la propiedad privada de la tierra, dado que los particulares pueden apropiársela en los términos, condiciones y modalidades que imponen nuestro derecho positivo, el cual a su vez, da a los particulares la seguridad Jurídica en cuanto a la agrupación, tenencia y explotación de la tierra.

Refiriéndonos especialmente a nuestro país los principios de seguridad Jurídica en cuanto a la tenencia de la tierra se encuentran consagradas en el Artículo 27 - Constitucional y siguiendo la pirámide Kelseniana, son las leyes secundarias, Reglamentos y Decretos que regulan tales principios protectores de la propiedad privada, establecidos en la seguridad constitucional.

De conformidad con el primer párrafo del artículo 27 constitucional la propiedad de las tierras y agua de conformidad con lo que establece el Artículo 16 de la citada Constitución, debe constar en mandamiento escrito de autoridad competente y estar fundado y motivado, garantía constitucional que da al particular la seguridad jurídica de que no podrá ser molestado por el Estado en sus bienes, si no cumple con las formas que establece dicho artículo, so pena de verse destruido su acto de molestia, a través del ya mencionado juicio de amparo ó el medio legal de defensa ordinaria.

Comentario especial requiere la cuestión relativa a la expropiación ya que si bien el Estado tiene la obligación de respetar la propiedad privada, lo cierto es que el particular si puede ser privado de su propiedad inmueble, del Estado a través de la figura jurídica de la expropiación, la cual solo podrá llevarse a cabo por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

Ante tal circunstancia surge la pregunta obligada de ¿Qué seguridad tiene el particular de que al Estado no se le ocurra expropiarle su bien inmueble en cualquier momento?

No existe la seguridad absoluta de que el Estado no expropie su inmueble a algún particular en cualquier momento, pero la seguridad Jurídica de que tal ex

propiación solo se haga por causa de utilidad corresponden originalmente a la Nación, la cual tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada.

Por cuestión de orden, conviene aclarar que el propio artículo 27 Constitucional en sus párrafos IV, V, VI, VII, VIII, establecen en forma tajante y limitativa - cuales son las tierras, aguas, accesorios y aprovechamientos sobre los cuales la nación, en su carácter de propietaria originaria tiene, el dominio directo, precisando que este tipo de bienes tienen el carácter de imprescriptibles e inalienables, es decir, respecto a este tipo de bienes - la Nación siempre conserva la propiedad originaria, sin que sea susceptible de apropiación por parte de los particulares, aunque la propia Constitución autoriza al Estado, en determinados casos, para dar en concesión este tipo de bienes y su explotación a particulares sin que ello implique en manera alguna que se les transfiera la propiedad y el dominio absoluto a los particulares.

Este tipo de bienes, sobre los cuales la Nación conserva la propiedad originaria y el dominio directo se encuentran regidos en todos sus aspectos por la Legislación especial, dada su naturaleza de inalienabilidad e imprescriptibilidad, pero por no ser materia de éste trabajo solo me refiero a ellos para destacar su diferencia con las tierras que si son susceptibles de apropiación por par

te de los particulares.

Por cuanto a la propiedad privada se refiere, ya ha quedado precisado que la propiedad de las tierras y aguas corresponde originalmente a la Nación la cual tiene - el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo así la referida propiedad privada, la cual en cuanto a su apropiación y aprovechamiento por parte de los particulares, no es absoluta, ya que el titular de la propiedad privada no puede disponer y aprovechar la misma de manera arbitraria y absoluta, pues de conformidad con lo establecido por el párrafo III de Artículo 27 Constitucional la Nación tiene en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interes público, así como de regular, en beneficio de la sociedad el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del País y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana y tiene la facultad de dictar las medidas - necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Como se ve, la propiedad privada en nuestro País

no es absoluta y omnímoda ya que se ha establecido siempre en función del beneficio de la sociedad y del interés pú blico, dando de esta manera la Constitución a los titula res de la propiedad privada la seguridad Jurídica de que el establecimiento, desarrollo y conservación de los en - que habitan, siempre será tratado de que sea en beneficio de la sociedad redundando tal beneficio en sus integrantes y prueba de ello lo constituye la expedición de ordenamien tos jurídicos tales como, la Ley General de Asentamientos Huamnos, Ley Federal de Vivienda, Ley de Desarrollo Urbano del D.F. entre otros, los cuales, de aplicarse propician - el crecimiento ordenado de las zonas urbanas.

Refiriéndome en forma específica a la propiedad privada de la tierra, considero que la seguridad jurídica que el particular debe tener ante terceros, es de dos ti pos: Primero seguridad jurídica ante el Estado y segundo - seguridad jurídica ante los particulares.

Seguridad Jurídica ante el Estado.- Aunque la propiedad originaria de las tierras corresponde a la Na ción al constituirse la propiedad privada sobre ellas, el Estado contrae la obligación de no perturbar dicha propie dad é incluso de garantizar su pleno disfrute, con las mo dalidades que ya se han apuntado, obligación que es corre lativa al derecho que tiene el particular de ejercer algu na acción a través de los medios de defensa correspondien tes para obligar al Estado a cumplir con dicha obligación.

El artículo 13 de la Constitución Federal da la seguridad-jurídica a los particulares, titulares de la propiedad privada de que si alguna controversia surgiere respecto de dicha propiedad, el particular no será juzgado por leyes privativas ni tribunales especiales, sino que se deberán aplicarse leyes de carácter general, que no se agoten con un solo acto de aplicación, ni que sean expedidas exprefeso - para perjudicar a una persona, ni tribunales creados para resolver un caso en específico, lo que ya de si da la seguridad Jurídica de que el Estado debe tratar a todos los particulares respecto de sus bienes dn igualdad de circunstancias.

Asimismo, el Estado tiene la obligación de abstenerse de llevar a cabo actos de privación y molestia en contra de los particulares que puedan perturbar la propiedad, uso y disfrute de sus tierras, pero en el caso de que el Estado tuviera la necesidad de llevar a cabo tales actos, tiene la obligación de cumplir con lo establecido en el segundo párrafo del Artículo 14 Constitucional y primera parte del Artículo 16 de la dicha Constitución en favor del particular que pueda verse afectado por el acto de autoridad.

Presisando lo anterior, cualquier acto de privación que el Estado pretenda llevar a cabo en contra de bienes inmuebles, propiedad de algún particular, debe encontrarse precedido de la garantía de audiencia del Artículo 14 Constitucional. Esto es antes del acto de privación el

Estado debe dar al particular la oportunidad de defender se, defensa que debe ser amplia e ilimitada, haciéndole - saber en forma detallada en qué consiste el acto de priva ción que se pretende llevar a cabo en su contra; oportuni dad de ofrecer todas las pruebas que el particular desee, permitirle formular los alegatos que a su derecho conven ga y hacerle saber la resolución que recaiga a tal proce dimiento, todo lo cual da al particular la seguridad Jurí dica de que cuando el Estado pretenda privarlo de su pro piedad por la razón que sea debe cumplir con darle inter vención antes del acto de privación y en caso de que el Estado no cumpla con dicha obligación su acto de priva ción puede ser destruido a través del juicio de amparo ó del medio de defensa ordinario que corresponda.

Más aún el particular no solo cuenta con la ga rantía de seguridad jurídica ya mencionada cuando se tra ta de actos de privación llevados a cabo por el Estado en contra de bienes inmuebles de su propiedad sino que tam bien la propia Constitución Federal lo protege respecto de actos de simple molestia llevadas a cabo en su contra por el Estado.

En efecto, todo acto de molestia que el Estado haga en contra de los bienes inmuebles de un particular pública si existe, ya que es la federal de expropiación - en su Artículo 2 establece en forma específica cuales son las causas de utilidad Pública y sólo cuando ocurre algu na de ellas podrá llervarse a cabo la expropiación.

Asimismo tanto la fracción VI 2do. párrafo del artículo 27 Constitucional, como la Ley Federal de expropiación establece que la indemnización que se cubra por la cosa expropiada se basará en el valor fiscal que exista en las Oficinas catastrales y que el exceso ó el demérito del valor que haya tenido la propiedad particular - por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal podrá contravertirse, lo que cuando menos da la seguridad jurídica al particular de que alguna cantidad de dinero se le va ha pagar por su bien expropiado aunque sea en el periodo de 10 años que marca la Ley.

Tiene el Estado la obligación de tramitar un procedimiento administrativo de expropiación, el cual entre otras cosas se integra fundamentalmente con los trabajos técnicos - informativos que determinan la necesidad de la expropiación y naturalmente la causa de utilidad pública correspondiente, teniendo el particular la seguridad jurídica de que si el bien inmueble que se le expropie destinado para el fin o causa de utilidad pública por la cual se expropió, dentro de los cinco años siguientes a la emisión del decreto correspondiente podrá pedir la reversión del bien inmueble, solicitando su restricción por tal causa.

Finalmente, si la autoridad que lleva a cabo - la expropiación no cumple con los requisitos apuntados, y que marca la Constitución Federal y la Ley de expropiación

ción correspondiente, se infringe en perjuicio del particular las garantías de seguridad jurídica en materia de expropiación y este puede acudir a Juicio de Garantías o al medio de defensa ordinario que corresponda para lograr la destrucción del decreto expropiatorio que ha violado en su perjuicio la Constitución.

Por lo que se refiere a la seguridad jurídica que debe tener el particular sobre sus bienes inmuebles ante otros particulares, cabe apuntar que tal seguridad-la da el título de propiedad correspondiente cuando es debidamente inscrito el título como lo marca el reglamento en el registro público de la propiedad.

En el capítulo III título segundo del Código - Civil para el Distrito Federal, en su artículo 3042 I.- En el Registro Público de la propiedad se inscribirán:

1.- Los títulos por los cuales se cree, reconozca, adquiera, transmita, modifique, límite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles; diciendo de esta manera muy claramente cuales son los títulos que podrían ser inscritos; de esta forma el particular defiende su propiedad - ante cualquier tercero que trate de impugnarla ya que el título de propiedad inscrito crea derechos que son respaldados por la seguridad jurídica que da el Estado.

C) REGULARIZACION TERRITORIAL.

1.- LA PRESCRIPCION.

La prescripción positiva o adquisitiva es una figura jurídica mediante la cual se regulariza la tenencia de la tierra en favor de sus ocupantes y que viene a legitimar la posesión de terrenos, ya que es un modo de adquirir el derecho de dominio, el cual desde la antigüedad ha estado legado a un concepto filosófico en relación a que si el hombre puede o no apropiarse de los bienes materiales.

Existen diversas teorías a este respecto y a manera de ejemplo recordaremos que en el derecho romano la propiedad se adquiría por un pacto entre las partes o acto jurídico que constituía el título y el acto material de transmitir la cosa o sea el modo. Estos mismos elementos los adoptaron los glosadores de la edad media, extendiéndose en el feudalismo y en la doctrina germana.

La doctrina española diferenció a estos elementos entre causa remota y causa próxima de adquirir. El título da derecho a la cosa (ad rem), a exigirla de aquella persona que esté obligada a entregarla, confiere un derecho personal; el modo da derecho en la cosa (in re), de el nacen las facultades de usarla, disponer de ella, reivindicarla; otorga derechos reales entre las cuales tenemos

el de dominio.

La doctrina moderna, sigue manteniendo esta cualidad de título y modo, reducen la tradición de la cosa a una inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Así las cosas, la clasificación de los modos de adquirir la propiedad ha variado según las distintas épocas y doctrinas, los cuales por no ser el tema central de este trabajo se omite tratar con profundidad.

Los modos de adquirir consagrados y las leyes - varían de un ordenamiento jurídico a otro, entre los cuales existen los siguientes: ocupación, invención hallazgo, usucapión (prescripción adquisitiva) accesión, adjunción, especificación, conexión, legado, obligación, contrato, - tradición, adjudicación, ley, inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Por lo que respecta a nuestra legislación, nuestro Código Civil ha admitido una doctrina mixta ya que en este adopta la posesión similar a la del Código Francés y en parte rige las doctrinas modernas al exigir su inscripción en el Registro Público de la Propiedad (Códigos civiles para el D.F. de 1870, 1884 y 1928)

Para el caso de la transmisión de inmuebles debe ir seguida de la inscripción en el Registro Público de

la Propiedad y del Comercio, si faltare este requisito la venta no produce efecto contra terceros, y se presume que el titular de la inscripción de dominio o de posesión, - tiene la posesión del inmueble usante.

A pesar de que el Código Civil no enumera los modos de adquirir el dominio, estos se pueden deducir me diante una interpretación y armonización correcta de sus disposiciones, de tal suerte que a mi entender, el modo fundamental de adquirir es siempre y en última instancia el imperio de la ley.

Como modos específicos de adquirir tenemos:

- 1) Prescripción Adquisitiva o Usucapion.
- 2) La ocupación solo para bienes o removientes.
- 3) La obligación Contractual.
- 4) La sucesión.
- 5) La adjudicación.

Toca en este apartado hablar sobre el primer modo de adquirir, la cual según lo expresa con absoluta claridad el artículo 1135 del Código Civil.

REQUISITOS:

Como ya se dijo, la posesión es la que de la acción de posesión y para que pueda constituir la acción, - debe estar revestida de las siguientes características -

(art. 1151 del Código Civil):

- I.- En concepto de propietario
- II.- Pacífica
- III.- Continua
- IV.- Pública

La definición de cada concepto ya fue establecida en el capítulo II de este trabajo y para robustecer - estos criterios señalo que en jurisprudencia finca y funda de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido lo siguiente:

PRESCRIPCION ADQUISITIVA. NECESIDAD DE REVELAR LA CAUSA DE LA POSESION.

El actor de un juicio de prescripción positiva debe revelar la cusa de su posesión, aún en el caso del - poseedor de mala fe, porque es necesario que el juzgador conozca el hecho o acto generador de la misma, para poder determinar la calidad de la posesión, si es un concepto - de propietario, originaria o derivada, de buena o mala fe y para precesar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción.

Exta Epoca. Cuarta Parte:

Vol. XI, Pág. 146. A.D. 2038/57. Manuel M. Loza
no.- 5 votos.

Vol. XII, Pág. 148. A.D. 2733/57. Tomás Domínguez.- Unanimidad de 4 votos.

Vol. XII, Pág. 354. A.D. 4509/58.- Isidora Jerónimo González 5 votos.

Vol. XXXIV, Pág. 141 A.D. 7140/58.- Wilfrido Herrera Valle y Coag.- Unanimidad de 4 votos.

Vol. XL, Pág. 146 A.D. 5552/58.- Migue Sáinz y Herrera 5 votos.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO.

En los Estados de la República donde la ley exige como requisito para prescribir adquisitivamente, que la posesión está fundada en justo título, como lo hacia el Código Civil del Distrito y Territorios Federales de 1884, no basta con revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño, sino además, el acto debe probar la existencia del acto que fundamentalmente se cree bastante para transferir el dominio, porque el justo título no se presume, sino debe ser acreditado.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. XIII, Pág. 265, A.D. 4171/57.- Eulalia Rojas Domínguez 5 votos.

Vol. XXXII, Pág. 211 A.D. 3758/59.- Leonardo Rivera Aguirre. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXIII, Pág. 162 A.D. 67/59.- José Amaro

Urroz.- 5 votos.

Vol. XLIV, Pág. 145 A.D. 2773/58.- Norberto Guerra Anaya. Unanimidad de 4 votos.

Vol. LIII, Pág. 85 A.D. 8142/59.- Magdalena Ruíz del Valle 5 votos.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIEDAD.

La exigencia del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales y las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, de poseer en concepto de propietario para poder adquirir por prescripción, comprende no solo los casos de buena fe sino también el caso de la posesión de mala fe, por lo que no basta la simple intención de poseer como dueño, sino que es necesario probar la ejecución de actos o hechos susceptibles de ser apreciados por los sentidos, que de manera indiscutible y objetiva demuestren que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico aun cuando carezca de un título legítimo, frente a todo el mundo y siempre que haya comenzado a poseer en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada.

Quinta Epoca:

Tomo CXXVII Pág. 485 A.D. 2619/54.- Isabel Lapeley de Brid 5 votos.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. XXII, Pág. 338 A.D. 5065/58.- Juan Paez 5
votos.

Vol. XXXII, Pág. 220 A.D. 7523/58.- Ignacio Va
lente Ortega Chávez.- 5 votos.

Vol. XXXVI, Pág. 67 A.D. 7673/58.- Felipe Rivas
y Coags.

Vol. LXXXVI, Pág. 34 A.D. 5027/61.- Tomás Chava
rría González. Unanimidad de 4 votos.

TESIS RELACIONADAS.

POSESION, LO QUE DEBE ENTENDERSE POR TITULO DE.

Por título de posesión se entiende: 1).- Acto o
hecho jurídico que hace adquirir un derecho y que entron
ca con la causa; 2).- Documento en que consta ese acto o
hecho adquisitivo, y 3).- El derecho mismo que asiste a u
na persona y que la legitima activa y pasivamente.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. XXII, Pág. 210 A.D. 7385/56.- Felisa Bocane
gra de Sánchez. Unanimidad de 4 votos.

PRESCRIPCION POSITIVA. POSESION SIN TITULO DE DOMINIO.

Si el actor, al promover el juicio prescriptivo
no alude a la causa de su posesión ni en el curso del ju
icio prueba haber entrado a poseer en virtud de un título-

de dominio, no puede acreditar que se haya consumado a su favor la prescripción positiva, puesto que conforme a la fracción I del artículo 1115 del Código Civil del Distrito Federal, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, y conforme al artículo - 826 del propio ordenamiento, "solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción". Además, cuando no se revela la causa generadora de la posesión, ésta debe presumirse usurpada, y la prescripción comienza a correr hasta que haya prescrito la acción penal o hasta que se haya extinguido la pena correspondiente.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. VII, Pág. 239 A.D. 2090/56.- Fraylán Jaimés Campuzano y Coags. 5 votos.

EFFECTOS DE LA PRESCRIPCION.

Nuestra ley, en su definición, admite que los efectos de la prescripción son: la positiva, adquirir el bien poseído y, la negativa, librar de una obligación.

Con respecto a la prescripción positiva, hay que tener presente que, si bien da la propiedad al poseedor, no extingue las acciones personales conexas al derecho de propiedad que puede tener el dueño. Por ejemplo, un tercero posee de buena fe un mueble dado en usufructo.

Si el tercero se hace dueño (tres años), el nudo propietario no verá extinguido su derecho a la indemnización por que el usufructuario no le dio aviso, sino que se extinguiría este derecho en el plazo corriente de la extintiva (veinte años).

RETROACTIVIDAD DE LOS EFECTOS.

La prescripción, una vez consumada, produce efectos que se retrotraen al día en que comenzó. Hay que presumir que la propiedad se obtuvo desde el primer día de la posesión y que la deuda se extinguió el primer día de la inacción imputable al acreedor. Resulta por ejemplo, que el que adquiere por usucapión no debe nada por los frutos, aun cuando haya sido poseedor de mala fe, y que el deudor no debe nada por delitos. Otro ejemplo lo da el caso de que un tercero haya obtenido un derecho real del poseedor; por ejemplo, una servidumbre predial: la verá consolidada definitivamente.

Nuestra ley procesal civil da ya una acción, si de inmuebles se trata, para promover un juicio contra quien aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad, o contra quien se crea afectado, para que se declare que se ha adquirido la propiedad. La sentencia, entonces será título suficiente para probar el derecho.

Los efectos de la prescripción negativa, son in

dudablemente, extinguir la obligación misma. La obligación que existía, no es ya exigible; pero hay que puntualizar. No hay duda que la obligación prescrita no existe ya como obligación civil; pero ¿subsistirá como obligación natural? La redacción del artículo 1394, que encierra la teoría de la obligación natural, parece enteramente aplicable al caso. No se extingue, pues, absolutamente la obligación prescrita, sino que solamente pierde la exigibilidad. En nuestro sistema resulta, por lo tanto, y para hablar con precisión, no un medio de extinguir la obligación, sino una excepción.

2.- LA INFORMACION AD PERPETUAM.

El Artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República - en Materia Federal, concede acción al poseedor de un inmueble no inscrito en el Registro para obtener título de propiedad "En los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles". En 1932 entró en vigor el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios Federales, que abrogó el de 15 de mayo de 1884. El foro de la Capital consideró que el procedimiento exigido por el Artículo 3047 del Código Civil era el reglamento por los Artículos 927 a 931, inclusive, del nuevo ardenamiento procesal que bajo el rubro "De las Informaciones Ad Perpetuam" integran el Capitulo V del Título Decimo Quinto, dedicado a la Jurisdicción Voluntaria. Esta opinión se basó en una serie de relaciones que parecían existir entre el procedimiento pedido por el Código Civil y aquel al que se sujetaban las Informaciones Ad Perpetuam.

El Artículo 927 procesal, indica en su Fracción II: "ARTICULO 927.- La Información Ad-Perpetuam podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate:

II.- Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble..."

Estableciendo así en forma al parecer muy clara que la finalidad de las diligencias de Información Ad Perpetuam es idéntica a la del procedimiento mencionado en el Artículo 3023 del Código Civil.

La doctrina mostró poco interés por el asunto, u cuando se ocupó de él fue para manifiestar su conformidad con la solución aplicada por la práctica de tribunales de trámite en vía de Jurisdicción Voluntaria las informaciones de dominio (25).

Crítica de la Suprema Corte.- La Suprema Corte de Justicia de la Nación atacó inmediatamente los procedimientos seguidos en vía de jurisdicción voluntaria, afirmando que no surten efectos respecto a terceros que no fueron parte en los procedimientos, y que ni siquiera producen efectos como prueba testimonial puesto que su recepción no satisface las reglas establecidas por el Código de Procedimientos Civiles, ni reúne las garantías de publicidad y protección del derecho de contradicción reconocido a las partes, dado que los testigos declaran sin citación de la contraria y no pueden ser repreguntados.

INFORMACION AD PERPETUAM, VALOR PROBATORIO DE LA.

La Infomración Ad Perpetuam, que sólo se decre-

25.- Pallares, Eduardo.- Diccionario de Derecho Procesal Civil. Cuarta Edición Editorial Porrúa, S.A. México 1963. Páginas 373 y siguientes.

ta cuando se trata de acreditar algún hecho o justificar un derecho en los que no tenga interés más que la persona que la solicita, no puede sutir efectos definitivos contra tercero, ni puede ser estimada en juicio contradictorio como una informaicón testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la Ley, puesto que la misma ordena que esa clase de pruebas se rindan siempre con citación contraria, entregando una copia del interrogatorio o la contraparte para que ejercite el derecho de repreguntar a los testigos.

Tomo XXXI, Chavarría Tranquilino
Pág. 1603.

Tomo XXXVI, Orozco Teódulo
Pág. 509.

Tomo XXXVII, Solórzano Amadeo
Pág. 1303.

Tomo XLI, Conde Onofre
Pág. 1259.

Tomo XLII, "Miguel Llovera y Cía." Sucs.
Pág. 1539.

Ahora bien, en materia de inmuebles siempre hay algún interesado además del promovente, y en consecuencia la sentencia dictada en los procedimientos de Información Ad Perpetuam no puede ser opuesta a terceros puestos que se dictó sin citarlos a juicio y sin darles oportunidad de probar su derecho, con violación de las garantías consagradas por los Artículos 14 y 16 Constitucionales.

Valor de las sentencias obtenidas en Jurisdic
ción Voluntaria. - Debemos preguntarnos ahora si las sen
tencias obtenidas en esta materia en vía de jurisdicción-
voluntaria carecen de todo valor. Ciertamente que la jurispru
dencia les niega valor ante terceros, cierto que no les -
reconoce efectos de cosa juzgada, cierto aún que no las
admite como prueba testimonial, pero no podemos negar
que dichas sentencias han venido siendo inscritas en el
Registro Público como título de propiedad y como tal han
servido a quienes las obtuvieron, mientras un tercero no
las ha atacado con éxito.

Imposible cerrar los ojos ante el hecho evidente
de que las sentencias obtenidas en materia de dominio en
vía de jurisdicción voluntaria han producido y producen ge-
neralmente efectos de título de propiedad, apesar de la ju
risprudencia definida de la corte.

La aparente contradicción no es tal, y si simple
mente una consecuencia de carácter de las sentencias de am
paro, las cuales limitan sus efectos al caso especial sobre
el que versa la demanda, sin hacer declaraciones generales-
respecto de la Ley en el Registro puede emplearla y la em
pleará como título de propiedad, aún cuando provenga de di
ligencias de jurisdicción voluntaria, mientras no sea ataca
do y vencido en juicio por un tercero con mejor derecho.

3.- POR JUICIO DE INMATRICULACION.

Inmatricular es incorporar a la vida registral unpredio, tal Inmatriculación es la Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la cual surte efectos declarativos no constitutivo de derecho y de publicidad, realmente el derecho lo constituye el documento que se va a registrar.

Artículos: 3007, 3008, 3009 y tesis Jurisprudencial lo que dice:

"Registro Público de la Propiedad inscripciones en él sus efectos son declarativos. Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos y no costitutivos, de tal manera que los derechos provienen del Acto Jurídico declarado, pero no de su Inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir aquel".

Segundo Tribunal Colegiado del Primer Circuito - en Materia Civil.- COLEG-III-P-514-T3293.

Las formas de Inmatricular las establece el Artículo 3046 del Código Civil y son las siguientes:

I.- Mediante información de dominio esta forma se lleva a cabo a través de una jurisdicción voluntaria, -

cumpliendo con los requisitos que señala el Artículo 3047 del Código Civil ello en virtud de que no existe conten ción alguna y no hay a quien demandar.

Llevada a cabo la información Ad-perpetuum, la resolución del Juez se manda a protocolozar y es la escri tura pública la que se inscribe en el Registro Público de la Propiedad. (esta es una forma de adquirir un bien Inmue ble por medio de la figura jurídica de la Prescripción Posi tiva tramitada mediante una Jurisdicción Voluntaria).

II.- Mediante información posesoria esta forma también se lleva a cabo a través de una Jurisdicción Volun taria cumpliendo con los requisitos del Artículo 3048 del Código Civil que consiste en hacer la Inscripción de Pose sión y a partir de ese momento comenzar a correr el térmi no de cinco años en favor del particular, transcurrido di cho plazo el particular tiene derecho nuevamente y acudir al Juez competente en la vía de Jurisdicción Voluntaria pa ra que declare que se ha convertido en propietario por vir tud de la prescripción manda a protocolozar la resolución y ésta se inscriba en el Registro Público de la Propiedad Artículo 3050.

Es importante mencionar que en los dos casos an teriores, cuando exista oposición de algún terreno se sus penderá la Jurisdicción Voluntaria y se convertirá en ac ción contenciosa suspendiéndosele trámite de la Inscrip

ción 896 Código de Procedimientos Civiles.

III.- Mediante resolución Judicial esta forma se encuentra registrada en el Artículo 3052 del Código Civil y para que opere es necesario agotar el procedimiento judicial correspondiente, cumpliendo con los requisitos de dicho precepto y con lo establecido por la fracc. III del Artículo 122 Código de Procedimientos Civiles aclarando que en este caso se considera que no es necesario protocolizar ante Notario Público la resolución judicial con la que incluye el procedimiento simple y sencillamente es la propia resolución judicial la que se va a inscribir, ello en virtud de que no existe ningún fundamento legal que lo exija.

Este procedimiento es de naturaleza contenciosa ya que tiene las formalidades del procedimiento.

El criterio sustentado por nuestro máximo Tribunal Judicial en la tesis que a la letra dice:

3289 REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. INMATRICULACION DE INMUEBLES. ES UN VERDADERO JUICIO. La inmatriculación de un inmueble no es operable en la vía de jurisdicción voluntaria, sino que forma parte de un procedimiento especial regulado por la fracción. III del artículo 122 no obstante que dicho artículo se encuentra ubicado en el capítulo "de las notificaciones" cabe decir que se está ante la presencia de un verdadero juicio, en el que el Juez que

da sujeto a términos y formas establecidas, resolviendo respecto a la litis planteada mediante las acciones deducidas y las excepciones opuestas, con lo que demuestra que reúne todas las características concernientes a la jurisdicción contenciosa.

Amparo en revisión 527/1972 M.M. Vda. de S. febrero 13 de 1973, Unanimidad.

Primer Tribunal Colegiado del PRIMER Circuito en Materi Civil.

IV.- Mediante la inscripción del decreto publicado en el "Diario Oficial", de la Federación que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter o del título o títulos que se expidan en fundamento en aquel decreto.

V.- Mediante la Inscripción del contrato privado autenticado en los términos del Artículo 3005, fracción - III del Código Civil, aquí lo que se tiene que inscribir en ese contrato privado de compra-venta debidamente ratificado ante Notaridad competente.

Finalmente el Artículo 3053 del Código Civil establece otra forma distinta de Inmatriculación que es la llamada Inmatriculación Administrativa, la cual se lleva a cabo mediante el procedimiento que establece el Reglamento del Registro Público de la Propiedad haciendo la aclaración

ción que en este último procedimiento existe el problema de que la resolución que emita el Director del Registro Público de la Propiedad no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros, Artículo 3057.

CONCLUSIONES

- 1.- El ser humano ha tenido por naturaleza la inquietud y la necesidad de un territorio que considere suyo para beneficio propio y para su familia, pero también es cierto que dicho ser humano tiene una función que cumplir en la sociedad para poder sobrevivir y al hacer lo coopera para el desarrollo y fortalecimiento del grupo en que se desenvuelve.
- 2.- La propiedad es una institución jurídica y en Roma fue regulada jurídicamente como la facultad excesiva, absoluta y perpetua de disponer de las cosas.
- 3.- La propiedad ha sido uno de los conceptos angulares del derecho civil, concretamente es un derecho real que permite a las personas aprovecharse del mismo en la forma que considere benéfica a sus intereses subordinanándose a las limitaciones que establezcan los ordenamientos legales.
- 4.- Destacados juristas como Jhering, Savigny y Saleilles son unánimes en considerar que la propiedad consta de dos elementos, el primero es el corpus, elemento material que está representado y formado por el conjunto de hechos que revelan la posesión y que se integran - por el uso, goce y transformación de la cosa, el segundo es el ánimus, elemento este último que se trans

forma en la intención por parte del poseedor de ser propietario de la cosa.

5.- En nuestro sistema jurídico la posesión es un estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa; por tal razón es un modo de adquirir la propiedad siempre y cuando esta posesión se tenga en las condiciones y términos que establezcan la ley aplicable.

6.- En todo orden de derecho positivo, corresponde al Estado reconocer y regular la propiedad privada conforme a su ley suprema, pudiendo el propio estado imponer las modalidades que considere pertinentes en beneficio siempre de la sociedad.

En nuestro país el principio de seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria se encuentra en el artículo 27 constitucional, que establece que la propiedad originaria de las tierras corresponden a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada, pudiendo imponerle las modalidades que dicte el interés público.

7.- Una vez constituida la propiedad privada, la seguridad jurídica del ejercicio del derecho de propiedad, oponible tanto a particulares como al propio Estado, la da el título correspondiente debidamente inscrito en

el Registro Público de la Propiedad.

En virtud de que no siempre es posible que un particular obtenga el referido título de propiedad debidamente inscrito por el conducto normal, existen en nuestra legislación diversas formas para consolidar la propiedad de un inmueble que se posee en forma irregular, tales como la prescripción positiva, inmatriculación judicial y administrativa que permite la obtención del título correspondiente. (Debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad).

8.- En nuestro país, y concretamente en la Ciudad de México, las personas que emigran de la provincia y dicen adquirir o adquieren un predio, por lo general desconocen los referidos principios de seguridad jurídica y ello trae como consecuencia que sean víctimas frecuentemente de graves problemas de irregularidad en la tenencia de la tierra.

9.- El fenómeno de la migración se da cuando las personas no tienen la seguridad de progresar en su lugar de origen, tratando de llegar a las grandes urbes donde creen poder conseguir el referido progreso. En nuestro país es muy notorio el fenómeno de la migración en donde un gran número de personas se trasladan a la ciudad de México formando un proletariado urbano industrial e incluso un gran problema de desempleo y delincuencia, haciendo crecer los cinturones urbanos de mi

seria al desarrollarse en forma desmesurada las fami
lias de los emigrantes.

10.- La solución al grave problema de la migración en nues
tro país, puede ser atacando la progresiva concentra
ción de tierras y de recursos de producción agrícola y
ganadera, la estructura del poder despótico en el cam
po, la disolución de formas cooperativas y comunales -
de producción y el desprecio por la cultura agraria.
La anterior posibilidad de solución debe conjugarse -
con la creación de polos de desarrollo industrial para
redistribuir la población en forma más balanceada den
tro del territorio nacional, generar empleos, regulan
do en consecuencia el crecimiento demográfico en las
grandes urbes, creando para ello la legislación que
permita la obtención de dichos objetivos en forma efi
caz.

11.- Dada la situación económica del país, se propone como
medidas provisionales lo siguiente:

- Que el Estado difunda de manera amplia y profunda
los principios de seguridad jurídica ya mencionados en
tre las personas que llegan a la ciudad para evitar
que sean sorprendidas por fraccionadores deshonestos
lo que imposibilita fraccione o subdivida sus predios
sin la autorización del Departamento del Distrito Fede
ral, para hacerlo y por ende sin cumplir con los requi
sitos mínimos de regularización e higiene y

Difundir entre las personas que están en posesión de predios irregulares, los procedimientos que están a su alcance para proceder a la regularización de los mis mos, a través de las Dependencias correspondientes.

BIBLIOGRAFIA.

- Aguilar Alfonso México; riqueza y miseria.
Edit. Nuestro Tiempo.
México 1978.
- Arizpe Lourdes Migración Etnicismo y Cambio
Económico.- Edit. Colegio de
México 1980.
- Arizpe Lourdes Campesinado y Migración.
Edit. Secretaría de Educación
Pública. México 1985.
- Bravo González Agustín y
Bravo Valdéz Beatriz Tratado Elemental de Derecho
Romano.- Edit. Nacional 1963.
- Chavero Alfredo México a través de los Siglos
Edit. Cumbre, S.A.
México 1977.
- De Ibarrola Antonio Cosas y Sucesiones.
Edit. Porrúa.
México 1974.
- Eugéne Petit Tratado Elemental de Derecho
Romano.- Edit. Nacional 1963

- Flores Olea Victor . . . "Poder Legitimidad y Política en México".
Edit. Siglo XXI 1979.
- Gortich J. Ernest . . . Historia del Mundo
Edit. Martínez Roca.
Barcelona 1973.
- González Casanova Pablo. La Democracia en México.
Edit. Era. México 1965
- Montaño Jorge . . . Los Pobres de la Ciudad en los Asentamientos Espontaneos.
Edit. Siglo XXI.
México 1980.
- Moreno Manuel . . . "Organización Política y Social de los Axtecas".
Edición de la Secretaría de Educación Pública 1974.
- Ortega y Gasset José . . El Hombre, Revista de Occidente
Madrid 1959.
- Pallares Eduardo . . . Diccionario de Derecho Procesal Civil.- Editorial Porrúa.
México 1963.

- Planiol Marcel Tratado Elemental de Derecho Civil.- Edit. José M. Cajica, Jr. México.
- Raynolds C. The Mexican economy.- Yale University Press. 1970
- Raymond Vernon The Dilemma of Mexico's development. Harvard University press. 1975.
- Recasens Siches Luis Tratado General de Sociología Edit. Porrúa. México 1983.
- Tuker William The Mexican Government Today University of Minesota Press 1985.

LEGISLACION CONSULTADA

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley General de Asentamientos Humanos.
- Ley General de Bienes Nacionales.
- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Penal.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal
- Ley Federal de Reforma Agraria.
- Apéndice de Jurisprudencia al Semanario Judicial de la Federación 1917 - 1975. Cuarta Parte, 3a. Sala.
- Jurisprudencia precedentes y Tesis Sobresalientes sustentadas por los Tribunales Colegiados de Circuito. Tomo III, Civil. Edit. Mayo. México 1975.
- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal