



Universidad Nacional Autónoma de México

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
" ARAGON "

PROBLEMATICA DE LA PROPIEDAD PRIVADA  
EN CIUDAD NEZAHUALCOYOTL

T E S I S

D-71

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A

MARIA DEL CARMEN GUZMAN BASTIDA



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

DER 375

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS

MARIA DEL CARMEN SUAREZ VILLALBA

*A mis padres con admiración y cariño:*

FEBRONIO GUZMAN DELGADO Y

MARGARITA BASTIDA MERCADO

*Quienes con su apoyo y confianza  
hicieron posible este logro.*

*Con todo mi amor:*

*A mi hija.*

*CLAUDIA ELENA, por todo lo que repre-  
sentas en mi vida.*

*Con cariño:*

*A mi esposo.*

*Que con su ayuda y apoyo, hicieron  
posible la terminación de la pre-  
sente tesis.*

A mi asesora :

Lic. MARIA ELENA GONZALEZ RIVERA.

Por su valiosa colaboración que hizo posible la realización de este estudio.

Con especial agradecimiento:

A la Lic. CECILIA LICONA VITE.

por sus consejos y ayuda.

Amis hermanos:

JOSEFINA, ENRIQUE, LUCIANO, MA. CONCEPCION,  
JOAQUIN, JORGE, JOSE ANTONIO.

Como un ejemplo para que se superen cada -  
día mas.

A mis amigos:

VICKY, LUPE, JORGE, MIGUEL ANGEL, JUAN, SO-  
LEDAD Y JAVIER.

Que me han ayudado en los momentos difi-  
ciles de mi vida.

## I N D I C E

	Pág.
PROLOGO .....	1
CAPITULO PRIMERO	
DESARROLLO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO.	5
A).- Epoca Prehispánica.....	5
B).- Epoca Colonial.....	9
C).- Epoca de la Revolución.....	14
D).- Epoca Actual.....	17
CAPITULO SEGUNDO	
NOCIONES DE PROPIEDAD.	26
A).- Doctrina.....	26
B).- Principales Teorías respecto a la Propiedad....	31
C).- La Propiedad en Nuestra Legislación.....	37
CAPITULO TERCERO	
PRINCIPALES MEDIOS PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD.	51
A).- Originarios Derivados.....	51
B).- Usucapión.....	63
CAPITULO CUARTO	
TENENCIA DE LA TIERRA EN CIUDAD NEZAHUALCOYOTL.	92
A).- Origen del Problema.....	92
B).- Regularización de los Asentamientos Humanos - Irregulares.....	102
C).- Análisis Jurídico de la Regularización.....	127
CONCLUSIONES.....	157
BIBLIOGRAFIA.....	163

## P R O L O G O

El fenómeno del surgimiento de zonas citadinas marginales, las colonias proletarias, llamadas peyorativamente zonas de tugurios o dicho más generalmente núcleos de población paupérrimos, que viven en grandes ciudades en condiciones infrahumanas, ha sido un fenómeno casi universal. Existen tanto en los países altamente desarrollados como en los subdesarrollados. Esas zonas citadinas marginales se conocen con diversos nombres en los países de América Latina, donde la pobreza se concreta y exhibe en las llamadas "Callampas" en Chile, "Favelas" en Río de Janeiro, "Villas de Maloca" en Puerto Alegre, "Barrios Clandestinos" en Perú, "Villas Miseria" en Argentina, "Barrios de Leega y Pon" en Cuba, en los "Cantegriles" Uruguayos, "Los Jacales y Tugurios" de Venezuela y Colombia, y las "Ciudades Proletarias y Perdidas" en México.

Algunas disposiciones legales dictadas por el Gobierno Federal, contribuyen al acrecentamiento de ese fenómeno. En el año de 1945, para resolver el problema habitacional de la Ciudad de México, se dicta la Ley para el Desarrollo Urbano de la Vivienda, por medio de la cual se consideró de utilidad pública la formación de colonias denominadas proletarias sin urbanización, para que posteriormente el Departamento del Distrito Federal las urbanizara por cuenta de los colonos. Debido a la prohibición para fraccionar terrenos en el Distrito

Federal y a la falta de espacio, ya que el espacio existente se estaba ocupando para establecer industrias y comercios, las clases de bajos ingresos invadieron propiedades particulares en el Estado de México, en los linderos del Distrito Federal, precisamente en terrenos que, aunque eran de propiedad particular, se encontraban baldíos o bien eran terrenos ejidales o comunales que no producían nada ni al Gobierno Estatal ni a sus propietarios por ser terrenos de mala calidad.

Las disposiciones dictadas por la Jefatura del Departamento del Distrito Federal frenando la apertura de nuevos fraccionamientos en el Distrito Federal, nos dió los resultados esperados; por el contrario propició en las entidades colindantes al mismo, el surgimiento de una serie de colonias que en forma anárquica y sin ninguna planeación vinieron a complicar la situación existente, es decir, aumento de la demanda de servicios urbanos, transporte, empleos, etc., pues en la mayoría de los casos urbanos, esas aglomeraciones gravitan sobre la zona de influencia del Distrito Federal, localizándose dentro de la cuenca hidrográfica del Valle de México y, por lo tanto, el abastecimiento del agua potable, así como las necesidades de drenaje y transporte, se vinieron a sumar a las ya existentes en el Distrito Federal.

Desde luego existen ciudades proletarias y ciudades perdidas; las primeras crecen como cinturones en la periferia de las grandes urbes, donde el valor del terreno tiene bajo costo debido a la mala calidad de los suelos, así como la existencia de una obra de

infraestructura mínima que precede a la instalación de los habitantes. Característica de estas colonias proletarias es la de un asentamiento irregular con zonas urbanas ejidales. Por lo general los colonos tratan de adquirir o comprar un lote a crédito celebrando contratos privados con las empresas fraccionadoras las más de las veces poseedoras ilegítimas, lo que origina frecuentemente la falta de regulación jurídica de la propiedad.

Las ciudades perdidas se asientan en terrenos particulares rentados o invadidos, en zonas urbanas ejidales o también en terrenos nacionales. El paracaidismo es origen, en gran parte, de esas ciudades perdidas, aunque existen más cosas de fondo que le dan origen como son la emigración rural-urbana, la autonomía de la voluntad que opera sobre la propiedad privada, y que trae como consecuencia la consolidación de pequeños latifundios; la especulación desmedida y la corrupción de la circulación en el mercado de la tierra, así como la irregularidad de las zonas urbanas ejidales y los fraccionamientos no sujetos a un orden jurídico establecido, que generan dispersión y patrones desordenados en la tenencia de la tierra.

Predomina en las ciudades antes mencionadas el desorden en la utilización del suelo y constituyen hacinamientos en barrancas extremadamente pobladas y miserables. Carecen de los servicios públicos más indispensables y sus habitantes pertenecen a los sectores más débiles tanto en su economía como en su cultura.

De acuerdo con lo anterior, las colonias proletarias se sitúan dentro de esa forma de asentamiento humano no regulado e incontrolado, ocasionando desde sus orígenes, el crecimiento sin planificación de un área marginal urbana, en donde las obras de infraestructura, adquieren un costo desproporcionado por virtud de las condiciones adversas tanto físicas como humanas, de su irregular asentamiento que frenan toda obra de mejoramiento social.

Pero ya se trate de ciudades perdidas o ciudades proletarias, tanto en los países ricos como en los pobres, el deseo de poseer una parcela de terreno, o una casa propia, sigue siendo una aspiración humana legítima e inextinguible. Tal aspiración supone, en los países de América Latina, la seguridad e integración individuales.

Una nueva actitud ante esos fenómenos negativos de apropiación de la tierra, debe ser, encontrar mejores formas de aprovechamiento del suelo y una nueva concepción jurídica de la función social de la propiedad, pues mientras sigan existiendo lotes o superficies de terrenos sin edificar o sin producir, en una sociedad donde millones de personas carecen de una propiedad, será necesario entonces buscar las fórmula jurídica para que los lotes baldíos o desocupados signifiquen un factor de propiedad económica y no de improductividad o despilfarro de riqueza.

CAPITULO PRIMERO  
DESARROLLO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO

A) EPOCA PREHISPANICA.

Los primeros pobladores de México tuvieron una concepción colectiva de la propiedad de la tierra, ya que vivían en tribus y las tierras conquistadas se consideraban como propiedad de todos.

Debido a la gran trascendencia que tuvo la cultura azteca, estudiaremos los tipos de tenencia de la tierra existentes en ella.

Para los aztecas, el Rey o Monarca era el Propietario de la tierra y podía disponer de ella, no solamente del territorio azteca, sino de todas las que se encontraban sujetas a sus armas.

"Entre los aztecas solamente el Señor (Tzin), podía disponer de la tierra como propietario y ejercer la plena in re potestas (derecho de usar el fruto y de disponer de una cosa)". (1)

"No se llegó a tener una noción perfecta de la propie-

---

( 1 ).- Mendieta y Nuñez, Lucio, El Problema Agrario en México, Editorial Porrúa, México, 1954. Pág. 5.

dad, faltaba la titulación escrita y el Rey reconocido como el dueño primordial y sin limitaciones de todas las tierras". (2)

Las tierras sobre las cuales el Rey tenía un dominio perfecto y estaban destinadas para su uso y disfrute personal, eran las denominadas Tlatocalli, las demás tierras las repartía de acuerdo a la clase social a que pertenecía la persona a quién se concedía el usufructo de esas tierras, o bien según el destino de los productos de las mismas.

El Pillalli eran las tierras que el Rey repartía entre los principales o Pipiltzin, nobles pertenecientes a la familia señorial y los Tecquihua, nobles guerreros. Sobre estas tierras no se tenía un dominio absoluto, pues en el momento en que el monarca lo quisiera volverían a su poder, los nobles no podían enajenar dichas tierras a favor de plebeyos, pues se perdían a favor del señor.

Así Clavijero señaló "Los Pillallis eran posesiones antiguas de los Pipiltzin, transmitidas de padres a hijos concedidas por el Rey en galardón a los servicios hechos a la corona. Los principales no pagaban tributos pero en cambio prestaban al señor servicios militares, políticos, administrativos, etc., y éste los compensaba, según sus merecimientos con tierras cuya extensión y condiciones solo dependían de su voluntad, algunas veces les permitía transmitir o vender

---

( 2 ).- Palavicini. F., Félix, México, Historia de su Evolución Constructiva Tomo III, Distribuidora Editorial, Libros, S. de R.L., México, 1945. Pág. 121.

sus tierras, con la prohibición en todas las cosas, que las tierras se transmitieran a manos de plebeyos". (3)

Al igual que las Tlatocalli estas tierras, eran trabajadas por la gente del pueblo y sus productos se destinaban al culto, al municipio y a la guerra, y eran denominados Teotlalpan, Altepetlalli y Milchimalli, respectivamente.

"Teotlalpan.- Los productos de esta tierra llamada Teotlalpan (tierra de los dioses) estaban destinadas a sufragar los gastos del culto". (4)

"Los Altepetlalli (de Altepetl, pueblo, y tlalli tierra) eran labradas por todos, carecían de cercas y servían para pagar los tributos y los gastos municipales". (5)

Los Milchimalli.- Eran las tierras destinadas a suministrar víveres al ejército en tiempo de guerra.

La propiedad destinada a los indígenas y que funcionaba como unidad corporativa era el Calpulli, el aspecto corporativo se manifestaba fundamentalmente en los derechos colectivos a la tierra y en la obligación colectiva de desempeñar ciertas funciones sociales.

( 3 ).- Clavijero, Francisco J., Historia Antigua de México y su Conquista, Editorial Imprenta Lara, México, 1884, Tomo I, Pág. 206-207

( 4 ).- Chávez Padrón Martha, El Derecho en México, Editorial Porrúa, México, 1977, Cuarta Edición Corregida, Pág. 175.

( 5 ).- Bravo Ugarte, Jus., Revista de Derecho y Ciencias Sociales México, 1941, Pág. 126

Martha Chávez Padrón al referirse al Calpulli señaló "Como su génesis nominativa lo indica (calli, casa, pulli, agrupación), eran una parcela de tierra que se le asignaba a un jefe de familia para el abastecimiento de ésta, siempre que perteneciera a un barrio o agrupación de casa, aunque muy al principio el requisito más que de residencia era de parentesco entre las gentes de un mismo barrio". (6)

Sin limitación, ni término, el usufructo de que gozaban los miembros de un barrio respecto al callpulli se transmitía de padres a hijos y ese derecho se perdía si por un lapso de los años consecutivos se dejaba de vivir, en el barrio al que pertenecía la parcela usufructuada.

En resumen, podemos decir que la propiedad en la Epoca Prehispánica se encontraba dividida en tres grupos.

El primero, integrado por las tierras propiedad exclusiva del señor y las de los nobles de las cuales solamente gozaban del usufructo.

El segundo, por la propiedad de los pueblos, como el calpulli, la cual podía transmitirse de padres a hijos y solo se tenía el usufructo. El Altepetlalli, cuyos productos se destinaban a los gastos públicos del pueblo.

---

( 6 ).- Chávez Padrón Martha, Op Cit. Pág. 175

Y el tercer grupo integrado por las tierras destinadas al sostenimiento del ejército en campaña y a sufragar los gastos del culto.

Por lo tanto, los regímenes de propiedad que prevalecieron en esta época fueron: El individual y común.

#### B) EPOCA COLONIAL.

En la época colonial México era un país de vasta propiedad territorial, aunque en la época prehispánica también lo era solo que entonces la gran propiedad se encontraba en manos del Señor o Monarca, incluso se puede decir que la propiedad colonial es continuación del estado anterior. Pues si en nuestro país hubiera existido la propiedad comunal, o pequeños propietarios, hubiera tenido un gran desarrollo en comparación con el desarrollo alcanzado por la propiedad señorial, no se hubiera podido crear la gran propiedad en la época colonial sin el previo despojo de aquellos, y con esto los españoles hubieran encontrado una resistencia que no encontraron para realizar la conquista.

A la llegada de los españoles, éstos se fueron apoderando de las tierras que pertenecían a los pueblos que se encontraban establecidos en los diversos puntos de nuestro país a través de la fuerza, convirtiéndose así en dueños de las propiedades de los indígenas. Como

lo manifiesta Félix Palavicini: "Como es bien sabido, los conquistadores se apoderaron por la fuerza de las tierras que constituían el dominio de los aztecas y de los demás pueblos que se hallaban establecidos en la antigua Tenochtitlán". (7)

La propiedad en la época en estudio se encontraba concentrada en: españoles, Clero e indios.

A).- Propiedad de los españoles. Dentro de esta propiedad se encontraban la Pionía y Caballerías, que son aquellas que fueron dadas por Hernán Cortés como recompensa a sus capitanes y soldados de tierra, según fuera soldados a pié o de caballería. Además en algunas ocasiones, se les daba un determinado número de indios para su servicio, lo que vino a convertir al indio en esclavo de los españoles.

Otro tipo de propiedad eran las mercedes, que se concedían a los conquistadores y colonizadores por la Corona, de acuerdo a los servicios prestados a ésta, de acuerdo a los méritos del solicitante y a la calidad de la tierra; en principio eran dadas con caracter provisional, para obtener la propiedad era necesario que se cumpliera con los requisitos de residencia y de labranza, además se requería la confirmación ante el Rey, el Virrey o la Junta Superior de Hacienda, según se exigiera.

---

( 7 ).- Palavicini F., Félix, México, Historia de su Evolución Constructiva, Tomo IV Distribuidora Editorial Libros S. de R.L. México, --- 1975, Pág. 345

Dentro de esta propiedad individual se encuentran las - "suertes", las cuales eran destinadas solamente por la labranza que se otorgaban a los colonos de tierras de una capitulación.

La capitulación era la extensión de tierra destinada para fundar un pueblo, que una vez separadas las tierras suficientes para el pasteo del ganado y los solares para el pueblo, una cuarta parte del restante se le adjuntaba al colonizador.

B).- Propiedad de la Iglesia. En un principio el clero solo tenía bienes que se destinaban para la construcción de iglesias y monasterios, pero posteriormente y debido a las ventas y donaciones que le hacían los españoles fue acumulando una gran cantidad de bienes inmuebles, convirtiéndose así en el mayor latifundista de la Nueva España.

Por las concesiones que la Corona y Gobierno Colonial le hicieron a la iglesia, ésta estaba excenta del pago de impuestos y en virtud de la gran propiedad de inmuebles, el fisco se vió privado de fuertes ingresos, dando lugar esta situación a que se celebrara "Un Concordato con la Santa Sede en el año 1737 para que la propiedaad de la iglesia perdiera sus extensiones y pagara impuestos". (8)

Algunas medidas que fueron tomadas con el propósito

de que disminuyera la vasta propiedad del clero, son las siguientes: La Ley de 1767 que fue expedida por Carlos III para la expulsión de los Jesuitas y la Cédula del 26 de marzo de 1769, la cual dispuso la enajenación de las propiedades de la iglesia tanto en España como en las Colonias.

C).- Propiedad de los indios. Después de la conquista sólo el calpuli fue el tipo de propiedad respetada por los españoles, al que posteriormente se le dió el nombre de "Tierras de Común Repartimiento".

Los tipos de propiedad que tenían los pueblos indígenas en la colonia eran los siguientes:

- 1.- El Fundo Legal.
- 2.- El Ejido.
- 3.- Los terrenos propios.
- 4.- Los terrenos propios de común repartimiento.

El Fundo Legal eran las tierras comunales e inalienables donde se establecía el poblado con su iglesia y edificios públicos. Su origen se atribuye al Rey Carlos V al resolver "que los indios fueran reducidos a pueblos y no vivieran divididos por las sierras y montes".(9)

---

( 9 ).- Palavicini F., Félix. Op Cit. Tomo IV. Pág. 350

Con respecto al ejido se puede decir que era semejante el "calpulli" pues su uso y disfrute era también comunal inalienable e imprescriptible; el pueblo tenía únicamente el derecho de usufructo sobre las tierras. Así pues el ejido está constituido por las tierras que se encontraban en los alrededores de la población, y que eran cultivadas por los pobladores y éstos vivían de los productos de las mismas. Dentro del ejido también se encuentran comprendidos los montes necesarios para que los indígenas pudieran surtirse de leña.

Los terrenos propios, eran aquellos cuyos productos se destinaban a sufragar los gastos públicos.

Y por último los Terrenos Propios de Común Repartimiento eran los terrenos de los cuales los indios no habían sido despojados en la conquista.

"Estas tierras eran aquellas que desde antes de la fundación de los pueblos de indios que venían poseyendo familias que siguieron en posesión de las mismas. Formaban grandes extensiones que habían adquirido los indios desde antes de la conquista y cuya posesión se respetó". (10)

En conclusión, podemos decir que en la época colonial existieron dos tipos de regímenes de propiedad territorial: Privado

---

( 10 ).- Palavicini F., Félix. Op Cit. Tomo IV. Pág. 351

y Comunal. El primero fue implantado por los conquistadores y su característica principal es el latifundismo y el comunal, que fue una supervivencia de las costumbres indígenas, y de la única que gozaron los indígenas, y de la única de que gozaron durante esta época.

### C) EPOCA DE LA REVOLUCION.

Durante la etapa de la independencia, siguió prevaleciendo el regimen de propiedad territorial heredado de la colonia, es decir, la concentración de la propiedad en manos de unos cuantos.

Hubo algunos cambios como la supresión del latifundio eclesiástico por la Ley de Nacionalización de los Bienes al Clero Secular y Regular expedida en 1859, y por lo que se refiere a la propiedad comunal, se decretó la repartición de los ejidos por la Constitución de 1857, lo cual resultó contraproducente, pues dió lugar a robustecer el latifundio.

Para poder estudiar la época de la revolución es necesario aludir a la dictadura de Porfirio Díaz, pues ésta es la causa principal que dió origen al movimiento revolucionario.

Durante su dictadura Díaz dictó una serie de disposiciones que afectaron seriamente al regimen de propiedad. Como la Ley del 18 de Diciembre de 1893, a través de la cual se libera a los propieta-

rios y poseedores de terrenos de la obligación de tenerlos poblados y acotados.

"Mediante Ley del 26 de Marzo de 1894 se suprimió el límite de adquisición de tierras, autorizándose para una sola persona, 2 500 hectáreas como máximo, suprimiendo la obligación de tener las tierras cultivadas. Es evidente que éste fue el cambio por el cual se consolidó legalmente el latifundio de la época Porfirista". (11)

Durante este período la legislación que se expidió sobre el régimen de propiedad provocó la decadencia de la pequeña propiedad y de la propiedad comunal, fortaleciendo los grandes latifundios, contribuyó también a esta situación la tenencia del General Porfirio Díaz a favorecer el régimen capitalista.

Al percatarse Porfirio Díaz de las lamentables consecuencias de la aplicación de las leyes enunciadas, trató de enmendar sus errores y expidió el Decreto del 30 de Diciembre de 1902 que deroga la Ley de Baldíos, y el del 18 de Diciembre de 1909, por el cual se suspenden los efectos de las Leyes del 18 de Diciembre de 1893 y la del 26 de Marzo de 1894.

El excesivo acaparamiento de tierras y el hambre que en el año de 1909 se hizo general, dio lugar a que se fraguara el movimiento revolucionario.

---

( 11 ) Andrade M, Carlos, La Tenencia de la Tierra y la Evolución Política de México, Editorial Lagos, S. de R.L. Revista Económica, México, 1961., Pág. 16

Y es en el año de 1910 cuando estalla la Revolución Mexicana estando al frente Don Francisco I. Madero, sirviendo como bandera el Plan de San Luis Potosí, que trata lo referente al problema de los despojos hechos durante la dictadura Porfirista, debido principalmente a la aplicación de las leyes de baldíos.

En 1911 Emiliano Zapata suscribe el Plan de Ayala, el que contenía todo un programa agrarista de México, el cual declara en su Artículo Sexto: "Que los terrenos, montes y aguas que hayan usurpado los terratenientes, pasarían, desde luego, a la posesión de los pueblos o ciudadanos que tengan títulos correspondientes".(12)

"Y el Artículo Séptimo dispone, que los pueblos y ciudadanos de México deberán ser dotados de ejidos, colonias, fondos legales, campos para siembras y de labor".

Con la Ley de Dotación y Restitución de Tierras expedida por el gobierno provisional de Don Venustiano Carranza, el 6 de Enero de 1915, se trataba de dar tierras a toda la población rural miserable, para que con su trabajo pudieran desarrollar plenamente su derecho y liberarse de ese yugo que desde la conquista venían padeciendo.

Podemos decir que durante la época de la revolución existieron cambios radicales en el régimen de propiedad pues se le dio

---

un carácter social modificando el concepto individualista del derecho de propiedad.

Con el carácter socialista moderado se plasmó el derecho de propiedad en el Artículo 27 de la Constitución de 1917, Artículo que se puede considerar como uno de los mayores logros de la Revolución, el cual marca una nueva etapa en nuestro régimen de propiedad territorial, que hasta nuestros días rige.

#### D) EPOCA ACTUAL.

Para poder entender el problema sobre la propiedad de la tierra en la actualidad, es necesario considerar el Artículo 27 Constitucional, pues en él se establecen los distintos tipos de tenencia de la tierra, sobre la base de que la propiedad corresponde originariamente a la nación.

El Artículo 27 de la Constitución de 1917, da origen a un nuevo concepto dinámico de la propiedad: La propiedad como función social.

Ahora bien, a continuación haremos un extracto de sus principales puntos, para apreciar la estructura que se dió a la propiedad, así como su contenido social y económico.

1).- En primer lugar establece que las tierras y aguas comprendidas en el territorio nacional, corresponden originariamente a la nación, manifestando que el Estado tiene el dominio pleno y eminente sobre dicho territorio. (Párrafo Primero, Art. 27 Constitucional).

2).- Así mismo en este párrafo primero señala también que la nación "tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada".

3).- En su párrafo tercero encontramos un concepto de propiedad privada como función social al establecer: "La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y del mejoramiento de las condiciones de la vida de la población rural y urbana". Esto significa que de acuerdo a las necesidades sociales, la propiedad de un individuo no será para sí mismo, sino también para la sociedad.

4).- Simplifica los trámites de la expropiación al preceptuar que ésta sólo podrá hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

5).- En sus párrafos cuarto y quinto establece el dominio directo que tiene el Estado, sobre el subsuelo, constituyendo así la apropiación pública, la cual será inalienable e imprescriptible. Al respecto señala: "Corresponde a la nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas; de todos los minerales o las sustancias que en vetas, mantos, masas o yacimientos constituyen depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos; los yacimientos de piedras preciosas, de sal de gema y las salinas formadas directamente por las aguas marinas; los productos derivados de la descomposición de las rocas cuando su explotación necesite trabajos subterráneos; los yacimientos minerales y orgánicos de materias susceptibles de ser utilizadas como fertilizantes; los combustibles minerales sólidos; el petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos, y el espacio situado sobre el territorio nacional".

Son propiedad de la nación las aguas de los mares territoriales, en la extensión y términos que fije el derecho internacional; las aguas marinas interiores; las de las lagunas y esteros que se comuniquen con el mar; las de los lagos interiores de formación natural; las de los ríos y sus afluentes; las de los lagos, lagunas o esteros cuyos vasos, zonas o riberas, estén cruzadas por líneas divisorias de dos o más entidades o entre la República o un país vecino.

6).- También restringe la capacidad para adquirir a los extranjeros, a las asociaciones religiosas y de beneficencia, y a las sociedades anónimas, a tal efecto dispone.

"La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la nación, se regirá por las siguientes prescripciones".

En su fracción I dispone, que sólo los mexicanos tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras concediéndole este derecho a todo extranjero que expresamente renuncie a la protección de su país, pero por ningún motivo se permitirá que extranjero alguno adquiriera el dominio directo sobre las tierras en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras, y de cincuenta en las playas.

En su fracción II, dispone que ninguna institución u organización de tipo religioso tiene capacidad legal para poseer en propiedad bienes raíces, por sí o por interpósita persona, y las que tuvieren actualmente entrarán en el dominio de la nación.

En su fracción III, manifiesta que las instituciones de beneficencia pública o privada, no podrán adquirir más bienes inmuebles que los necesarios para su objeto.

En su fracción IV, preceptúa que las sociedades mercantiles por acciones no podrán poseer fincas rústicas y sólo podrán poseer-

las o administrarlas en la extensión estrictamente necesaria para los objetos indicados.

7).- Crea los sistemas agrarios de dotación, restitución, ampliación y creación de nuevos centros de población agrícola.

8).- Fija las bases fundamentales para los procedimientos agrarios y restablece la capacidad de los núcleos de población que guarden estado comunal, para disfrutar en común de las tierras, bosques y aguas que les pertenezcan, o se le restituyan.

9).- Limita los latifundios y crea la pequeña propiedad señalando su máxima extensión a la que considera inafectable, a ello se refiere en su fracción XV párrafos segundo al quinto:

"Se considera pequeña propiedad agrícola la que no excede de cien hectáreas de riego o su equivalente en otra clase de tierras en explotación".

"Se considera, asimismo, como pequeña propiedad las superficies que no exceden de doscientas hectáreas en terrenos de temporal o de agostadero susceptible de cultivo; de ciento cincuenta cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón; de trescientas, en explotación, cuando se destinen al cultivo de plátano, caña de azúcar, café".

"Se considera pequeña propiedad ganadera la que no excede de la superficie necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor".

10).- Ordena la recuperación de las aguas y tierras nacionales enajenadas durante el régimen de Porfirio Díaz en contra del interés público, a tal efecto el propio Artículo 27 en su fracción XVIII, declara revisables y susceptibles de ser declarados nulos, todos los contratos y concesiones hechos por los gobiernos anteriores, desde el año de 1876, que hayan producido el acaparamiento de tierras, aguas y riquezas naturales de la nación por una sola persona o sociedad.

11).- Organiza el sistema ejidal y señala la extensión mínima de la parcela en diez hectáreas o su equivalente.

12).- Declara nulas:

a).- Todas las enajenaciones de tierras, aguas y montes pertenecientes a los pueblos realizados por los jefes políticos u otras autoridades en contravención a lo dispuesto por la Ley del 25 de junio de 1856.

b).- Todas las concesiones, composiciones y ventas hechas por autoridades federales desde el día primero de diciembre de

1986, con las cuales se haya invadido y ocupado ilegalmente, los ejidos o terrenos pertenecientes a los pueblos o comunidades.

c).- Todas las diligencias de apeo y deslinde que se hayan hecho en perjuicio de las tierras pertenecientes a los núcleos de población.

13).- Por último las reformas al tercer párrafo de este Artículo publicadas en el Diario Oficial del 6 de febrero de 1976, se dirigen fundamentalmente a:

a).- Lograr un desarrollo armónico del país que implica mejorar las condiciones de vida de los habitantes del campo y de la ciudad, porque las clases mayoritarias, sean rurales o urbanas en un alto número carecen de bienestar aceptable y con demasiada frecuencia su vida transcurre en condiciones precarias. Nuestra sociedad se caracteriza entre otros aspectos, por no haber podido superar las grandes desigualdades -económicas y culturales- que dividen a la población.

b).- La explosión demográfica en México se ha visto acompañada por un proceso, hasta ahora incontenible, de migración interna que ha agudizado la desigual distribución de la población en el territorio nacional. Con tal propósito se atribuyó conjuntamente al gobierno federal, a los gobiernos locales y a los municipios la facultad de "planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento

de los centros de población" y "ordenar los asentamientos humanos".

En resumen, podemos decir que el Artículo 27 Constitucional regula dos formas principales de propiedad que existe en nuestro país, a saber: LA PROPIEDAD PRIVADA Y LA COMUNAL, así como los problemas sobre la tenencia de la tierra, dentro de los cuales tenemos el de la propiedad privada restringida.

La propiedad privada restringida se basa principalmente en el dominio existente del Estado sobre todas las tierras comprendidas en el territorio y a su derecho de imponer a la propiedad privada las limitaciones y modalidades que dicte el interés público, así como la consideración de la propiedad de la tierra como función social.

Por otra parte, se considera a la Propiedad Comunal como perpetua e inalienable, además es una propiedad cuyos componentes varían con el tiempo.

En relación a estos tipos de tenencia, individual y común, durante el período de 1930 a 1950 operan cambios estructurales y profundos debido a los cambios sociales que se dieron y a la legislación agraria, y en su lugar aparece preponderantemente la propiedad de tipo ejidal.

Por lo ya analizado, podemos afirmar que en la actuali-

dad las formas predominantes de propiedad son: LA PROPIEDAD PRIVADA  
Y LA EJIDAL.

## CAPITULO SEGUNDO

## NOCIONES DE PROPIEDAD

## A) DOCTRINA.

La palabra propiedad "deriva del vocablo latino prope, que significa "cerca de", esto es, que indica una relación de proximidad". (1)

En sentido vulgar, "La propiedad es aquello que corresponde a la cualidad inherente del ser, de ahí decimos que un hombre tiene la propiedad de ser músico". (2)

En sentido económico, la propiedad debe entenderse en relación al mundo físico y a todas aquellas cosas de las cuales obtenemos satisfacción a nuestras necesidades.

Concepto jurídico del derecho de propiedad en sentido objetivo y subjetivo.

"Subjetivamente es una facultad jurídica de aprovechamiento y disposición. Objetivamente, el derecho de propiedad es el conjunto de normas que permiten la constitución, el funcionamiento,

---

( 1 ) Muñoz, Luis; Castro Zavaleta, Salvador. Comentarios al Código Civil, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1974, Primera Edición, Pág. 524

( 2 ) Ibidem.

la transfusión, la transmisión y la extinción de esa facultad jurídica." El derecho subjetivo de propiedad puede concebirse como mera facultad que actúa y se ejerce sobre cosa determinada. En este sentido satisface una necesidad de carácter primordialmente económico reglamentada para mantener el orden social dentro de la satisfacción de los intereses individuales a través de las normas que forman el derecho objetivo de la propiedad. (3)

Algunas definiciones que sobre el derecho de propiedad han emitido conocidos juristas son las siguientes:

Planiol y Ripert la definen, como el derecho en virtud del cual una cosa se halla sometida, de modo perpetuo y exclusivo a la acción y a la voluntad de una persona.

De esta definición se desprenden dos características fundamentales: la exclusividad, que consiste en el goce de una cosa a una persona determinada con la exclusión de todas las demás. De tal manera que el propietario podrá impedir en todo momento, que otra persona utilice la cosa aunque de ello no derive perjuicio para él. Y la perpetuidad, no se perderá aún cuando se deje de ejercitar el derecho, teniendo el titular siempre la posibilidad de reclamarlo a no ser que se haya extinguido por usucapión.

---

( 3 ) Araujo Valdivia, Luis., Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones, Editorial José M. Cajica, S.A., México 1972, Segunda Edición, Pág. 227

Mourlos, define a la propiedad como "La facultad acordada a una persona, con exclusión de cualquier otra, para obtener de una cosa toda la utilidad que puede darle y para ejecutar con ella todos los actos que la Ley nos prohíbe". (4)

Esta definición la consideramos incompleta en virtud de que al parecer, el autor olvidó considerar la función social que caracteriza al actual derecho de propiedad, por ello no será posible obtener de una cosa toda la utilidad que puede brindar.

Foignet por su parte la define como "El derecho que corresponde a una persona para obtener directamente de una cosa determinada toda la utilidad jurídica que esa cosa pueda procurar". (5)

Esta definición omitió señalar la oponibilidad a todo el mundo que caracteriza al derecho de propiedad, así como mencionar la utilidad económica, que el poder de la persona sobre la cosa puede proporcionar.

Al igual que en todas las materias jurídicas, con respecto a la propiedad tenemos una tesis y opinión clásica, la cual define a la propiedad de la siguiente manera:

---

( 4 ) Citado por: Araujo Valdivia, Luis, Op Cit. Pág. 185

( 5 ) Citado por: Fernández Aguirre, Arturo, Derecho de los Bienes y de las Sucesiones, Editorial Cajica, S.A. Puebla, Pue. 1972, Pág. 90

"Propiedad es el derecho real de usar, gozar y disponer de los bienes en forma absoluta, exclusiva y perpetua". (6)

No obstante esta definición no podemos tomarla como plenamente verdadera en virtud de que no concuerda con la realidad social actual, ya que como ahora y siempre, la propiedad ha tenido limitaciones en razón de la función social que ésta ha de cumplir.

Por tanto, creemos conveniente adoptar una definición más completa que comprenda sus principales características expresando: el derecho de propiedad, es un derecho real, por el que una persona somete a su poder jurídico una cosa, en forma directa, exclusiva y perpetua, para obtener las ventajas económicas de la cosa, siendo este derecho, un derecho oponible a todo el mundo.

El Código Civil vigente del Estado de México, por su parte, no define a la propiedad sino que sólo enuncia las facultades del propietario y así en su artículo 805 (relacionado con el Art. 830 del Código Civil del Distrito Federal) preceptúa:

"El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes y los Planes de Desarrollo Urbano Nacional, Estatal, Municipal o las Parciales y Especiales que se deriven de los mismos".

---

( 6 ) Gutiérrez y González, Ernesto, El Patrimonio, Editorial Cajica, S. A., Puebla, Pue. Segunda Edición, Pág. 206

Entre los caracteres de derecho de propiedad, podemos mencionar los siguientes:

a).- Es un derecho real, es decir, es un poder jurídico sobre una cosa, para obtener de ella el aprovechamiento que autoriza el título legal, oponible a todo el mundo.

b).- Es un derecho absoluto, ya que faculta al dueño para hacer lo que quiera de su cosa, siempre dentro de la esfera que dejan el derecho público y los derechos de terceros.

c).- Es un derecho exclusivo, siendo el carácter de absoluto lo que lo hace exclusivo, ya que para que el dueño de una cosa pueda hacer con ella lo que quiera, es necesario que no exista otro con igual derecho.

d).- Es un derecho perpetuo, ya que no se extingue, pero esa perpetuidad debe entenderse en relación al derecho mismo y no considerado en relación a un dueño.

Las características clásicas del derecho de propiedad, las que al igual que muchos autores admitimos, son las que se designan con las expresiones latinas de Jus Utendi, Jus Fruendi y Jus Abutendi.

El Jus Utendi, significa usar, esto es, destinar

la cosa a cualquier fin para aprovecharla o utilizarla.

El Jus Fruendi, es hacerla producir y aprovechar los frutos, disponiendo de ellos como cosa propia.

El Jus Abutendi, quiere decir disponer y en virtud de este derecho de abutendi, el propietario puede realizar actos jurídicos de transformación o desmembramiento de la propiedad, los cuales producirán efectos sobre el derecho del propietario y no sobre la cosa misma.

#### B) PRINCIPALES TEORIAS RESPECTO A LA PROPIEDAD.

Existen diversas teorías que tratan de justificar el derecho de propiedad y a las que podemos clasificar en dos grandes grupos genéricos: ANTIGUAS y MODERNAS.

A las antiguas podemos dividir las en dos grupos:

a).- Teorías Antiguas que fundan el derecho de propiedad en un acto individual: la ocupación y el trabajo.

La teoría de la ocupación.- "Establecida por Grocio y Puffendorf, es la más antigua de todas, se base en el supuesto estado primitivo de aislamiento anterior a la organización de la sociedad, en que todas las cosas eran Nullius: por lo que siendo comunes a todos

los hombres, éstos sólo tenían que ocupar dichas cosas mediante su apropiación.

La ocupación o aprehensión de las cosas fundamentaba el derecho de propiedad, derecho que fue más tarde respetado por los grupos sociales que se iban constituyendo, ya que la ocupación, primitivamente temporal y transitoria, se hacía más y más permanente y por tanto merecía una mutua garantía de respeto entre los diversos ocupantes. Esta teoría parte del supuesto inverosímil de un aislamiento completo del hombre, lo que es contrario a su naturaleza, ya que siempre vivió formando sociedades más o menos numerosas". (7)

Esta teoría no explica el fundamento jurídico del derecho de propiedad, sólo nos indica un modo de adquirir la propiedad en virtud de un derecho eventual, el cual por sí mismo no puede producir un principio de derecho.

La Teoría del Trabajo.- "Sustentada por Adam Stuart Mill, Thiers, Bastiat y Portalis, economistas del Siglo XVIII, y que suponen que la propiedad se deriva exclusivamente del trabajo y por él se justifica el derecho de la misma".

"El hombre mediante el trabajo, se apodera de los objetos del mundo físico, los transforma, aumenta su utilidad y les

---

( ) Gomis, José y Muñoz, Luis, Op Cit., Pág. 41

hace aptos para satisfacer sus diversas necesidades con lo cual imprime a las cosas el sello de su personalidad". (8)

Como podemos observar, esta teoría tampoco justifica el fundamento del derecho de propiedad, ya que el trabajo al igual que la ocupación es un hecho.

b).- Teorías que fundan el derecho de propiedad en un Acto Colectivo.

La Teoría de la Convención.- "Sustentada por Roseau, Kant, Fichte y otros filósofos de fines del Siglo XVIII. Estos vieron que la ocupación era insuficiente para fundamentar el derecho de propiedad e idearon un pacto o convenio colectivo por el cual todos los hombres se comprometieron a respetar dicho derecho adquirido por la ocupación en el estado natural. Esta obligación general de respeto no sería otra que el resultado del consentimiento mutuo de la sociedad, consentimiento que los partidarios de esta teoría, llaman convención o contrato social". (9)

Esta teoría tampoco justifica el derecho de propiedad ya que, no se ha demostrado jamás la existencia de semejante pacto social.

---

( 8 ) Ibidem.

( 9 ) Gomis, José y Muñoz, Luis. Op Cit. Pág. 41

La teoría de la ley. "Sustentada por Montesquieu, Mirebeau, Bentham, Toulier y Demias, precursores de la Revolución Francesa, se basaron en la convención como voluntad general para deducir de ella que tal voluntad no puede ser otra cosa que la Ley".

"La Ley por sí sola -dice dicha teoría- constituye la propiedad, porque no hay más voluntad política que pueda efectuar la renuncia de todos y dar un título común, una garantía para el goce de uno solo, para los legistas la Ley es superior a todas las demás normas: es emanación suya el derecho y por tanto es anterior a todos los actos del hombre". (10)

Mediante esta teoría tampoco se puede justificar el derecho de propiedad; ya que como sabemos el derecho de propiedad es una institución, al igual que muchas otras, que fue establecida por los hombres con anterioridad a la ley, pero no lo crea y por lo tanto no puede servir de fundamento.

c).- Las teorías modernas podemos dividir las también en dos grupos:

1).- Teorías modernas que buscan una justificación racional al derecho de propiedad, estas teorías se basaron en un sistema racional, el cual a su vez se apoya en dos fórmulas:

---

( 10 ) Gomis, José y Muñoz, Luis. Op Cit. Pág. 42

1.1).- La que entiende que la razón del derecho de propiedad reposa en la personalidad o en la libertad del individuo como extensión necesaria de éste , y

1.2).- La que fundamenta en el derecho a la vida y perfección de la misma.

"Ahrens sostiene la primera fórmula; pues para él la propiedad no es más que el reflejo, el desenvolvimiento de la personalidad en la esfera de los bienes materiales. En consecuencia, todo el problema justificativo de la propiedad reside en combinar estos dos principios, que la historia y las doctrinas filosóficas nos ofrecen: el principio individualista y el principio social".

"La segunda fórmula está apoyada por los positivistas, quienes empiezan por hablarnos de la integración y desintegración de la materia como fenómenos constitutivos de la vida orgánica de los seres. Como quiera el individuo sufre un desgaste adecuado al esfuerzo que realiza para mantener el sistema funcional de su vida, necesita por imperativo natural, reponer dicho desgaste asimilándose lo necesario del mundo físico que le rodea. Como la aprehensión de esas cosas necesarias producen en el hombre un placer que aumenta conforme satisface todas sus necesidades, de ahí que, por respeto a sus semejantes, respete él y a su vez pida respeto, garantía y protección, para lo que de tal modo le -

sirve de reposición a su desgaste". (11)

Estos sistemas racionalistas que tratan de justificar el derecho de propiedad, tienen el grave problema, de tal forma que convierta al hombre en punto cardinal del ordenamiento social y jurídico, pero sin una relación armónica y adecuada.

2).- Teorías Modernas que buscan una justificación sociológica al derecho de propiedad.

Estas son sostenidas por algunas economistas entre ellos Leroy - Beaulieu.

"Estos estiman que la justificación del derecho de propiedad debe encontrarse en la utilidad o servicio que ésta presta a la sociedad la cual, toda ella, tiene derecho de acceso a la misma sin por ello referirse a ningún régimen determinado, otros economistas, al igual que los positivistas buscan el fundamento de la propiedad en que ésta es el organismo de nutrición del cuerpo social, pues sirve para alimentar todas las necesidades del individuo en la lucha por la existencia". (12)

Estos sistemas sociológicos, así como los sistemas racionales exaltan el aspecto individualista, tienen el defecto de exaltar

---

( 11 ) Gomis, José y Muñoz, Luis., Op Cit. Pág. 43

( 12 ) Gomis, José y Muñoz, Luis. Op Cit. Pág. 44

el aspecto social del problema.

Por lo que consideramos que estas teorías fundamentan más acertadamente el derecho de propiedad, del tal forma que si tomamos las bases de una y otra podrá lograrse un fundamento armónico y adecuado, y así nos encontraremos con que el derecho de propiedad se le puede justificar en razón de que reposa en la personalidad humana o en la libertad del individuo como extensión del mismo así como en la utilidad o servicio que la propiedad brinda a la sociedad.

#### C) LA PROPIEDAD EN NUESTRA LEGISLACION.

La propiedad, es una institución que se encuentra regulada en el Código Civil para el Distrito Federal en el libro segundo -De los Bienes- Título Cuarto, Capítulo I, dentro del cual se establecen algunas limitaciones y modalidades al derecho de propiedad.

El Artículo 805 del Código Civil del Estado de México (Art.830 del Código Civil del Distrito Federal), no contiene propiamente una definición del derecho de propiedad, si no que sólo determina el sujeto, la exclusividad y el contenido del mismo al preceptuar:

"El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes" y los planes de desarrollo urbano nacional, estatal y municipal o los parciales y especiales que se derivan de los mismo.

Este artículo debemos entenderlo en relación al Artículo 748 del propio Código Civil citado (Art. 772 del Código Civil del Distrito Federal), que dispone:

"Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley".

De acuerdo a lo dispuesto en estos preceptos nos damos cuenta que la ley reconoce y atribuye a los particulares el derecho de adquirir la propiedad de bienes corpóreos o incorpóreos; también determina la exclusividad del derecho de aprovechamiento, prohibiendo que otro lo realice sin consentimiento del dueño o autorización de la ley; establece la facultad de poder gozar de la cosa o bien cuyo dominio pertenece a un sujeto determinado, con las limitaciones y modalidades fijadas por la ley.

"La expresión "gozar" que el Código emplea, abarca el uso y el disfrute de la cosa y la expresión "disponer" se refiere al facultamiento de gravar, transmitir, consumir y aún destruir la cosa de la cual se es dueño, sin embargo, el texto legal percisa que sólo puede gozar y disponer con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes". (13)

---

( 13 ) Araujo Valdivia, Luis., Op Cit. Pág. 187

Existen algunas limitaciones a la propiedad, en aras de la función social que ésta ha de cumplir, y que han sido establecidas en beneficio de los particulares y otras en beneficio de la propia sociedad.

a).- Limitaciones establecidas en beneficio de los particulares:

La limitación que deriva del Artículo 813 del Código mencionado (Art. 839 del Código Civil del Distrito Federal), que preceptúa:

"En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina, a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio".

Este artículo contiene evidentemente una norma prohibitiva, al disponer que en un predio "no puede hacerse excavaciones", pero se trata de una prohibición condicionada a realizar los trabajos necesarios que eviten cualquier daños a los predios vecinos.

Por tanto, de este precepto se derivan derechos para los propietarios de los predios vecinos, pero subasistiendo el derecho de excavar o construir con la limitación aludida.

De entre los derechos que se derivan del mencionado precepto para el o los poseedores de los predios vecinos, tenemos los siguientes:

1).- Interdicto de obra nueva.- Que consiste en la facultad que tiene el poseedor de una cosa, para pedir a la autoridad judicial, le mantenga una determinada situación jurídica sobre la cosa que posee, ante las molestias o ataques que le produce otra persona.

Sobre el particular, resulta conveniente conocer lo que al Artículo 491 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (Art. 19 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal) dispone:

Al poseedor de predio o derecho real sobre él compete la acción para suspender la conclusión de una obra perjudicial a sus posesiones, su demolición o modificación, en su caso, y la restitución de las cosas al estado anterior a la obra nueva. Compete también al vecino del lugar cuando la obra se construye en bienes de uso común".

"Se da contra quién la mandó construir, sea poseedor o detentador de la heredad donde se construye".

"Para los efectos de esta acción, por obra nueva se entiende no sólo la construcción de nueva planta, si no también la

la que se realiza sobre edificio antiguo, añadiéndole, quitándose o dándole forma distinta".

2).- Interdicto de obra peligrosa y acción contra hecho ilícito.- Ya que el que excava o construye sin realizar las obras de consolidación a que se refiere el Artículo 813 del Código Civil del Estado de México (Art. 839 del Código Civil del Distrito Federal), hace de su obra, una obra peligrosa, y por lo tanto los propietarios o poseedores de predios vecinos podrán pedir a la autoridad judicial impida se les cause un daño a su posesión con motivo de la obra peligrosa; o bien, que con ello se cause un daño al predio vecino, por lo que el propietario del predio o inmueble dañado tiene derecho a demandar ante la autoridad judicial la demolición de la obra perjudicial a sus bienes, fundando su demanda en lo dispuesto en el Artículo 1739 del Código Civil para el Estado de México (1910 del Código Civil del Distrito Federal) que a la letra dice:

"El que obrando ilícitamente o contra las buenas costumbres cause un daño a otro, está obligado a repararlo, a menos que demuestre que el daño se produjo como consecuencia de culpa o negligencia inexcusable de la víctima".

3).- Pago de daños y perjuicios.- Al cual se refiere el Artículo 491 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (Art. 491 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito

Federal) en su cuarto párrafo, al disponer que el propietario de la obra nueva, podrá continuar con la misma si otorga contrafianza bastante para restituir las cosas al estado en que se encontraba antes de iniciar los trabajos de la obra nueva, y a pagar los daños y perjuicios que sobrevengan al actor en caso de que se declare procedente su acción.

La limitación que deriva del Artículo 819 del código Civil para el Estado de México (Art. 845 del Código Civil del Distrito Federal) que dispone:

"Nadie puede construir cerca de una pared ajena o de copropiedad, fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos; ni instalar depósitos de materias primas corrosivas, máquinas de vapor o fábricas destinadas a usos que pueden ser peligrosos o nocivos sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarios con sujeción a lo que prevengan los mismos reglamentos o, a falta de ellos, a lo que se determine por juicio pericial".

Esta limitación se establece sobre el derecho de construir, sobre la base del respeto que todo mundo debe a la propiedad de otro.

La limitación que deriva del Artículo 820 del Código Civil para el Estado de México (846 del Código Civil del Distrito Federal)

en relación al derecho de plantar: "Nadie puede plantar árboles cerca de un predio ajeno, si no a la distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes y de un metro si la plantación se hace de arbustos o árboles pequeños".

El derecho que un propietario tiene a plantar árboles en su heredad, está condicionado a que guarde las distancias previstas por la ley, a efecto de que esas plantaciones no causen daños alguno a la propiedad vecina.

Para el caso en que un propietario no acate lo dispuesto por el Artículo 820 del Código mencionado (Art. 846 del Código Civil del Distrito Federal), el propietario que se vea dañado gozará del derecho que se desprende del Artículo 821 de este Código (Art. 847 del Código Civil del Distrito Federal), el cual dispone: "El propietario puede pedir que se arranquen los árboles plantados a menor distancia de su predio de la señalada en el artículo que precede y hasta cuando sea mayor si es evidente el daño que los árboles le causan". Así como el derecho tutelar en el Artículo 822 del mencionado Código (Art. 848 del Código Civil del Distrito Federal) al decir:

"Si las ramas de los árboles se extienden sobre predios, jardines o patios vecinos, el dueño de éstos tendrá derecho de que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad, y si fueran las raíces de los árboles las que se extendieron en el suelo de otro,

éste podrá hacerlas cortar por sí mismo dentro de su predio, pero con previo aviso al vecino".

Limitación derivada el Artículo 823 del Código Civil para el Estado de México (Art. 849 del Código Civil del Distrito Federal), que se refiere al derecho de recibir luz y que preceptúa:

"El dueño de una pared que no sea de copropiedad contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a una altura tal que la parte inferior de la ventana diste del suelo de la vivienda que dé luz tres metros a lo menos".

Este Artículo viene a constituir una limitación al derecho de propiedad al no permitir hacer con la cosa o bien de nuestra propiedad lo que queramos, ya que si bien es cierto que permite abrir ventanas o toma la luz sólo lo permite si lo hacemos en la forma prevista por la ley.

Limitación derivada del Artículo 825 del Código Civil para el Estado de México (Art. 851 del Código Civil del Distrito Federal) que dispone:

"No se puede tener ventanas para asomarse, ni balcones y otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá de límite que separa los predios, tampoco pueden tenerse vistas

de costado, u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia".

En lo que se refiere a esta limitación estamos de acuerdo con el maestro Ernesto Gutiérrez y González quien dice que en la práctica es letra muerta en México ya que constantemente podemos ver que se construyen voladizos y vistas de costados y oblicuas, debido principalmente a la ignorancia de los funcionarios administrativos que otorgan licencias de construcción, pues no obstante conocer esta norma, aprueban planos de construcciones que presentan voladizos o vistas de costados u oblicuas.

Limitación derivada del Artículo 827 del Código ya mencionado (Art. 853 del Código Civil del Distrito Federal), en virtud de la cual todo propietario deberá construir sus tejados y azoteas de tal forma que las aguas pluviales no caigan en el suelo o edificio de un vecino. Por lo que respecta a esta disposición cabe hacer la misma observación hecha al Artículo 851, ya que constantemente vemos como se llevan a cabo construcciones que no cumplen con lo dispuesto en la presente norma.

Limitación que se deriva del Artículo 840 del Código Civil para el Estado de México (Art. 937 de Código Civil del Distrito Federal), que se refiere al derecho de disponer de agua al preceptuar.

El propietario de un predio que sólo con muy costosos trabajos pueda proveerse del agua que necesite para utilizar conveniente ese predio, tiene derecho de exigir de los dueños de los predios vecinos que tengan aguas sobrantes que le proporcionen la necesaria, mediante el pago de una indemnización fijada por peritos. Se establece así una limitación al derecho de propiedad, de los propietarios vecinos, en virtud de la función social que caracteriza a la propiedad.

b).- Limitaciones establecidas en beneficio de la sociedad:

La limitación que se deriva del Artículo 814 del Código Civil para el Estado de México (Art. 840 del Código Civil del Distrito Federal), en el cual se establece que no será lícito ejercitar el derecho de propiedad, cuando de ello no resulte ninguna utilidad para el propietario, si no solo perjuicios para terceros. De tal forma que todo propietario, tiene derecho de hacer de su propiedad lo que quiera, pero debe hacerlo racionalmente en beneficio suyo e indirecto de la sociedad; y para el caso de que un propietario olvide el uso racional que debe hacer de su propiedad, la ley determina una sanción para ese hecho ilícito de abusar en el ejercicio del derecho de propiedad y que consiste en el pago de daños y perjuicios.

La limitación que se deriva del Artículo 817 del Código Civil para el Estado de México (Art. 843 del Código Civil del

Distrito Federal), que preceptúa:

"Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas, fuertes, fortalezas y edificios públicos, si no sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos especiales de la materia".

Este Artículo se refiere al derecho de construir y se justifica en virtud de que, si se permitieran esas edificaciones habría el peligro de que se espieran los movimientos de personal o tropas, y de esta forma poner en peligro la seguridad del país.

c).- Las servidumbres legales.- Constituyen una limitación al derecho de propiedad en beneficio de los particulares, siendo éstas aquellas que determina la ley imponiéndole al propietario del predio sirviente, en manera ajena a su voluntad; y son de tres tipos:

1).- Servidumbre legal de paso, contenida en el artículo 1016 del Código Civil para el Estado de México (Art. 1097 del Código Civil del Distrito Federal) que dispone:

"El propietario de una finca o predio enclavado entre otras ajenas sin salida a la vía pública, tiene derecho de exigir paso, para el aprovechamiento de aquella, por los predios vecinos, sin que sus respetivos dueños puedan reclamarle otra cosa que una indemnización equivalente al perjuicio que les ocasiona este gravamen."

Esta servidumbre construye una limitación al derecho de propiedad, en virtud de que implica un deber para el propietario del predio sirviente, al tener que permitir, que otra persona realice determinada conducta sobre el predio.

2).- Servidumbre legal de desagüe , contenida aen el Artículo 990 del Código Civil mencionado (Art. 1701 del Código Civil del Distrito Federal), que dispone:

"Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente, o como consecuencia de las mejoras agrícolas o industriales que se hagan, caigan de los superiores así como la piedra o tierra que arrastre en su curso".

El Artículo 992 del propio Código Civil (Art. 1073 del Código Civil del Distrito Federal), contempla un caso específico de servidumbre de desagüe, cuando un predio rústico o urbano se encuentra enclavado entre otros, en cuyo caso los dueños de los predios circunvecinos deberán permitir el desagüe.

En virtud de esta servidumbre, el propietario del predio sirviente tiene el deber de tolerar una determinada situación originada por hechos de la naturaleza , viendo limitado su derecho de propiedad ya que aunque no lo desee tiene el deber de permitir el desagüe sobre sus predios.

3).- Servidumbre legal de acueducto, la cual se refiere el Artículo 997 del Código Civil mencionado (Art. 1078 del Código Civil del Distrito Federal) que preceptúa:

"El que quiera usar agua que pueda disponer, tiene derecho a hacerla pasar por los fondos intermedios con obligación de indemnizar a sus dueños, así como los de los predios inferiores sobre los que se filtren o caigan las aguas".

Esta servidumbre limita el derecho de propiedad ya que el propietario del predio sirviente no puede impedir legalmente, que el propietario de otro predio haga en el suyo, las obras necesarias para captar agua.

Por lo que hace a las modalidades de la propiedad y siguiendo el criterio del maestro Gutiérrez y González, consideramos que son dos; la propiedad resoluble o sujeta a condiciones y la propiedad temporal o sujeta a plazo.

La propiedad resoluble, es aquella que se transmite sujeta a una condición resolutoria, si esta condición se cumple, el hecho a que está sujeta su eficacia, se resuelve; en caso contrario, la propiedad se convierte en pura y simple.

La propiedad temporal, es aquella de que goza una

persona pero sólo durante cierto tiempo, esta clase de propiedad sólo podrá darse si así lo permite la ley la cual señala algunos casos de propiedad temporal como son: el Arrendamiento, el Fideicomiso, reglamentado por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (Arts. 346 a 359), y el cual se reserva en México, a las instituciones de crédito y la Reversión, que consiste en el derecho que puede hacer valer un particular, cuyos bienes le han sido expropiados y que no han sido destinados por el Estado a satisfacer necesidades públicas, a fin de recuperar sus propiedades; de tal manera el Estado adquiere la propiedad de un bien; pero sólo durante un plazo de cinco años "revirtiendo" la propiedad a manos del que fue el original propietario, en este caso, el particular.

d).- Por último tenemos la limitación al derecho de propiedad que se produjo a raíz de la redacción del Artículo 27 Constitucional, en lo que se refiere al petróleo y sus similares, ya que a partir de ese momento el dueño del suelo no podía disponer de los yacimientos petrolíficos del subsuelo.

## CAPITULO TERCERO

## PRINCIPALES MEDIOS PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD

## A) ORIGINARIOS DERIVADOS.

Debemos entender por medios de adquirir la propiedad, a los hechos o actos jurídicos reconocidos por la ley, en virtud de que hacen nacer el dominio en un sujeto respecto a un determinado bien.

Los medios de adquirir la propiedad se dividen en: Originarios y Derivados, según el objeto del derecho haya sido o no propiedad de alguna persona con anterioridad.

En la actualidad solo tenemos a la ocupación como medio originario de adquirir la propiedad, siendo todos los demás derivados.

"La ocupación, consiste en la toma material de una cosa corpórea que nunca haya tenido dueño, con el ánimo de venir a ser propietarios de esa cosa". (1)

De acuerdo a esta definición, para que pueda darse la ocupación se requieren determinados elementos como son:

---

( 1 ) Gutiérrez y González, Ernesto., Op Cit., Pág. 116

a).- La existencia de una cosa corporal que nunca haya tenido dueño.

En México resulta imposible que existan bienes inmuebles sin dueño, por eso la ocupación sólo se aplica a la adquisición de bienes muebles (en especial a la caza y pesca), y la respuesta a el porque no rige la ocupación respecto a los bienes inmuebles, la encontramos en el primer párrafo del Artículo 27 Constitucional, al disponer que la propiedad de las tierras corresponde originariamente a la Nación.

b).- La toma material de la cosa o aprehensión de la misma, para que esta sea considerada así, será necesario que pueda ser sometida en forma directa a la persona que realiza dicha toma material.

c).- El ánimo o intención de ser propietario de la toma al tomarla. Este elemento es de carácter eminentemente psicológico; el cual se presume en virtud de la manera en que goza de la cosa la persona que la ocupa, de tal forma que solo podremos decir que no existe ese ánimo de ser propietario cuando de manera expresa así lo manifieste el que ocupa la cosa.

En nuestro sistema jurídico, solo se reglamenta al tesoro y la apropiación de los animales como casos de ocupación. Entendiendo por tesoro todo depósito oculto de dinero u objetos preciosos cuya legítima propiedad se ignora, sin que jamás se le considere como

fruto de una finca (Art. 862 y 841 del Código Civil para el Estado de México) (Art. 875 del Código Civil para el Distrito Federal).

Dentro de los medios derivados de adquirir la propiedad podemos considerar al contrato, la adjudicación, la accesión, la ley, la posesión y usucapión y a la herencia.

I).- El contrato, entendiéndose por tal, el acuerdo de dos o más voluntades, para crear o transferir derechos y obligaciones (Art. 1622 del Código Civil para el Estado de México) (Art. 1793 del Código Civil para el Distrito Federal) es el medio más usual para transmitir la propiedad.

De acuerdo a la reglamentación que sobre los contratos hace el Código Civil, sólo cuatro de ellos son translativos de propiedad, a saber:

1).- La compra - venta, cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad, de una cosa o derecho, y el otro a pagar por ello un precio cierto y en dinero.

2).- La permuta, que es aquel por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra.

3).- La donación, en virtud de la cual una persona transfiere, a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.

4).- El mutuo, es el contrato por el cual una parte, el mutuante, se obliga a transferir la propiedad de una cantidad de dinero o de otras cosas fungibles a la otra, el mutuario, quien a su vez se obliga a devolverlas en la misma especie y cantidad.

5).- En las sociedades también puede hacerse la transmisión de propiedad, en el caso especial en que las aportaciones de los socios consistan en bienes, ya que ello implica la transmisión de su dominio a la sociedad, salvo lo que expresamente se pacte al respecto (Art. 2542 del Código Civil para el Estado de México) (Art. 2689 del Código Civil para el Distrito Federal).

II).- La adjudicación, "es el acto jurídico de esencia administrativa, en virtud del cual se atribuye la propiedad u otro derecho real por autoridad judicial o administrativa competente, a favor de persona diversa a la que se ostenta como titular". (2)

La adjudicación, dice la doctrina, no tiene efectos atributivos, sino sólo declarativos ya que en virtud de la adjudicación el juez declarara que una persona con anterioridad ha adquirido el dominio

---

de una cosa.

Esta situación se presenta en dos casos: la herencia, en la cual mediante sentencia de adjudicación, que el juez dicta aprobando el proyecto de partición, los herederos adquieren la propiedad de los bienes que específicamente se les hubiere asignado en el proyecto de partición; y en el venta judicial o remate, cuando el acreedor solicita sean rematados los bienes que garantizan su crédito, y mediante resolución de adjudicación el juez adjudicará esos bienes al mejor postor o bien, si no se presentaren éstos, el acreedor.

III).- La accesión, "es el derecho por virtud del cual, el titular del derecho real de propiedad, hace suyo todo lo que la cosa produce, o se le incorpora o artificialmente". (3)

La accesión opera en base a dos principios jurídicos: lo accesorio sigue la suerte de lo principal y nadie se puede enriquecer sin causa, en detrimento de otro. Presentándose la accesión principalmente en tres casos como son: de inmueble a inmueble; de mueble a inmueble y, de mueble a mueble.

I).- Accesión de inmueble a inmueble. Esta se presenta por regla general en forma natural. Dentro de esta hipótesis nos encontramos al aluvión, avulsión, mutación de cauce, formación de isla.

---

( 3 ) Ibidem., Pág. 351

El aluvión es el acrecentamiento que sufren los predios por los cuales pasa una corriente de agua, en virtud del aumento que produce el decantamiento de materiales en suspensión que van depositando las aguas. En este caso, es el propietario del terreno en donde se asientan o depositan los materiales el que adquiere.

La avulsión, tiene lugar cuando una parte considerable y reconocible de un predio es arrancado por la fuerza de la corriente y depositada en la orilla opuesta o junto a un predio inferior. A diferencia del aluvión la adquisición no es instantánea ya que se requieren dos condiciones, que el Código Civil para el Estado de México señala en sus Artículos 876 y 877 (Arts. 910 y 911 del Código Civil para el Distrito Federal) a saber, un abandono por parte del antiguo propietario y la toma de posesión del nuevo; esto es, una combinación de la prescripción extintiva con la adquisitiva.

El nacimiento de isla, puede originarse de dos maneras: por aluvión, o bien porque la corriente forma un nuevo cauce, dejando en medio una isla.

En el caso de aluvión, los propietarios ribereños adquirirán la propiedad en proporción al frente de sus propiedades, a partir de una línea imaginaria, que para tal efecto trazarán en medio del cauce del río.

Segundo.- Cuando el dueño de los muebles siembra, edifica o planta en terreno ajeno, en este caso el dueño de la cosa principal adquiere la obra hecha, debiendo pagar el valor de los muebles empleados si el propietario ha procedido de buena fe, o puede obligar al dueño de los muebles a pagarle el terreno o su renta, en el primer caso pierde la mano de obra, y sólo tendrá derecho a ella si hubo mala fe y no a hacer suya la obra (Artículo 885 del Código Civil para el Estado de México, Art. 900 del Código Civil para el Distrito Federal).

Si el dueño de los muebles procede de mala fe pierde la obra sin indemnización, y puede pedírsele la demolición. Para el caso de que exista mala fe de ambos, se compensa y resuelve por la regla establecida para el caso de buena fe.

Tercero.- Cuando los muebles son propiedad de un tercero que no es ni el dueño del terreno ni el que ejecutó la obra. En este caso resulta necesario proteger los intereses del tercero y del propietario del inmueble para tal efecto, habrá de ver si le aprovecha o no al dueño del terreno dicha obra, para el caso en que le aproveche tendrá que pagar el precio de los muebles sin distinguir si hay o no mala fe, pero esta responsabilidad es subsidiaria, ya que el primer responsable es el que ejecutó la obra, pero si le daña el hecho, puede pedir la demolición, a costa del que ejecutó la obra.

3).- Accesión de mueble a mueble, dentro de ella

tenemos a la incorporación o adjunción, la confusión, mezcla y especificación.

La incorporación se presenta cuando dos cosas muebles, pertenecientes a distintos dueños, se unen de tal manera que vienen a constituir una sola, pero se puede apreciar claramente cual es la principal y cual la accesoria, la regla general es que si se puede separar, se haga la separación, en caso de que no pueden separarse, el dueño de la cosa principal adquiere la propiedad de la cosa accesoria, pagando su precio siempre y cuando haya buena fe.

La mezcla y confusión, se presentan cuando se unen dos cosas de igual o diferente especie, por voluntad de sus dueños o por casualidad.

Cuando se haya llevado a cabo por voluntad de uno sólo de los dueños y si hubo buena fe, se establecerá la copropiedad, teniendo el dueño que no dió su consentimiento la opción de cobrar daños y perjuicios, ya que puede darse el caso de que en virtud de la mezcla o confusión se forme un producto de menor valor que el de los componentes.

En el caso de que se hayan unido por casualidad y no puedan separarse sin detrimento, cada propietario adquirirá proporcionalmente la parte que le corresponda, de acuerdo al valor de las cosas mezcladas.

La especificación, que consiste en la aplicación del trabajo humano a materias primas, que son propiedad de otro.

En caso de que la cosa principal sea el trabajo en virtud de que el mérito artístico de la obra exceda al precio de la materia -ajena- empleados para formar una cosa nueva, el que prestó el trabajo hará suya la obra mediante indemnización al dueño de la materia (Art. 906 del Código Civil para el Estado de México, Art. 929 del Código Civil para el Distrito Federal).

Para el caso en que la materia resulte la cosa principal, es decir que el mérito artístico resulta de menor valor al de la materia, el dueño de la obra hará suya la obra e inclusive podrá reclamar indemnización al dueño de la materia (Art. 906 del Código Civil mencionado).

Para el caso en que la materia resulte la cosa principal, es decir, que el mérito artístico resulte de menor valor al de la materia, el dueño de ella hará suya la obra e incluso podrá reclamar indemnización por daños y perjuicios, descontándose claro, el valor de la obra. Art. 907 del Código Civil para el Estado de México (Art. 930 de Código Civil para el Distrito Federal). En el caso de que haya habido mala fe, el dueño de la materia empleada tiene derecho a quedarse con la obra sin pagar nada y aún exigir indemnización de daños y perjuicios.

V).- La Ley "concorre en todas las formas de transmisión de la propiedad, por eso es importante su fundamento si se toma en cuenta que la adquisición, la herencia, prescripción, accesión y adjudicación, suponen siempre la concurrencia de la ley, de manera que podemos decir que la propiedad se transmite por contrato y ley; por herencia y ley; etc.". (4)

La cuestión de que, si la propiedad se atribuye directamente por la ley, ha traído como consecuencia una discusión doctrinal, surgiendo a la vez diversas opiniones.

"Los clásicos opinan, que no es la ley la que atribuye la propiedad si no la voluntad de las partes, y la ley sólo reconoce este efecto".

"Leon Duguit, no está de acuerdo con esta afirmación, si no que a su vez expresa que la transmisión de la propiedad se efectúa en virtud de la ley y ésta es la única que tiene esa virtud, la mayor prueba, afirma, es que a pesar de que exista el acuerdo de voluntades, no producirá la transmisión de propiedad si no en el caso de que la ley lo permita o lo prohíba.

"Bonnecase, en forma ecléctica, afirma que la transmisión de la propiedad se debe a ambos factores y que deben ser concomitantes, o sea herencia y ley; prescripción y ley, ya que los efectos deseados

( 4 ) Rojina Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Tercero, Editorial Porrúa, S.A., México 1976., Cuarta Edición., Pág. 325

sólo se producen cuando coexisten ambos requisitos, luego ambos sólo se producen cuando coexisten ambos requisitos, luego ambos son presupuestos esenciales para que se produzca el fenómeno". (5)

Nosotros nos adherimos a la opinión de Bonnecase, ya que en virtud de no concommitar cualquier medio de adquirir la propiedad con la ley, da lugar al problema de la irregularidad en la misma, ya que de cumplirse con todo lo dispuesto por la propia ley para efecto de transmitir la propiedad, el problema de la irregularidad en la tenencia de la tierra, no existiría.

VI).- La herencia, "es la transmisión de la titularidad de un patrimonio por causa de muerte del titular, y como consecuencia también la transmisión de la propiedad de los bienes concretos que le pertenecían". (6)

El Código Civil para el Estado de México, sólo reconoce el nacimiento de un derecho en favor del heredero y legatario para la adquisición de la titularidad del patrimonio, y no como anteriormente se refería a la adquisición de propiedad en el momento mismo del fallecimiento del autor de la herencia.

VII).- La usucapión por lo que hace a este medio de

---

( 5 ) Aguilar Carbajal, Leopoldo, Segundo Curso de Derecho Civil, Editorial Porrúa, 1975., Pág. 107

( 6 ) Ibidem.

adquirir la propiedad y en virtud de la importancia que reviste este trabajo, haremos un estudio por separado en el Capítulo siguiente; ya que la usucapión junto con la información Ad Perpétuum representan los medios legales para regularizar la propiedad de cualquier terreno (que no sea ejidal o comunal), ya que gracias a estas dos instituciones reconocidas por la ley, será posible la inscripción de la propiedad, tenga o no antecedentes registrales, en el Registro Público de la Propiedad.

Pero, en virtud de que la irregularidad en la tenencia de la tierra representa un grave problema en el Estado de México, el propio gobierno busca la forma, mediante un "procedimiento de regularización", llevado a cabo por y ante las dependencias gubernamentales creadas expreso a ese fin, solucionar este problema en la forma más rápida. A esto nos referiremos en el Capítulo Cuarto de este trabajo.

#### B) LA USUCAPION.

La usucapión es el medio de adquirir la propiedad mediante la posesión, constituye una institución de derecho justa y moral, conveniente y aún necesaria en nuestra organización social. La consideramos justa, porque no obstante que desposee al propietario, siempre lo harará en virtud del abandono del propietario respecto de la posesión del otro; moral porque hace de la cosa a quién la posea frente a quién deja abandonada sin aprovecharla convenientemente y necesaria, porque evita litigios consolidando estados de hecho en beneficio del orden y tranquilidad social.

Usucapión o Usucapir: Del latín usucapere, de usus uso y capere: tomar -lograr el dominio de una cosa por la posesión prolongada de ella. (7)

Usucapión.- Es la adquisición de la propiedad de una cosa por la posesión continua durante el tiempo que la ley dispone.(8)

La palabra usucapión se encuentra contenida en el Artículo 910 del Código Civil del Estado de México (Art. 1135 del Código Civil para el Distrito Federal) en los siguientes términos:

"La usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en este Código".

"El Licenciado Antonio de Ibarrola define a la usucapión, "como un medio de adquirir una cosa por efecto de una posesión prolongada en un tiempo determinado".(9)

Esta definición no nos parece del todo completa, ya que si bien nos indica los dos elementos indispensables para que opere la usucapión, se olvida de las condiciones establecidas por la ley, y las cuales deben de cumplirse para que opere la usucapión, entre

- ( 7 ) Corripio Pérez, Fernando, Diccionario Etimológico, Editorial Bru - guera, S.A., Barcelona, España, 1977, Segunda Edición, Pág. 488
- ( 8 ) Escribe, Joaquín, Diccionario Razonado de Legislación y Jurispruden - cia, Paris, 1958, Nueva Edición, Pág. 1594
- ( 9 ) De Ibarrola, Antonio, Cosas y Sucesiones, Editorial Porrúa, S.A. Mé - xico, 1972., Tercera Edición, Pág. 411

las que tenemos: que la posesión sea p acifica, continua, pública y en concepto de dueño.

Por todo lo anterior bien podemos definir a la usucapión, como una forma de adquirir el derecho real de propiedad, en virtud de la posesión de una cosa durante el tiempo que pide la ley, en forma pacífica, continua, pública y en concepto de dueño.

#### B.I) LA USUCAPION Y LA PRESCRIPCION.

La confusión entre la prescripción y usucapión se debe principalmente a los glosadores de la Edad Media ya que éstos al estudiar y glosar el Derecho Romano confundieron estas dos instituciones.

Los romanos reconocieron como "usucapi o", a la posesión continuada por cierto tiempo que confería el dominio de bienes muebles o inmuebles a los ciudadanos romanos. En tanto que los peregrinos y los no romanos tenían para tal efecto a la "praescriptio", cuyo plazo era más largo que el de la "usucapi o".

Esta confusión surgida entre los glosadores ha perdurado hasta nuestros días, de tal forma que casi todos los códigos las tratan como una misma institución, excepto al alemán y el suizo que tratan separadamente estas dos instituciones.

En México, solo los Códigos Civiles del Estado de México y el de Tlaxcala dan un trato diferenciado a estas dos figuras jurídicas.

El Código de Tlaxcala en su Artículo 1736 define la prescripción diciendo:

"La prescripción confiere al deudor una excepción que lo libera de la obligación, según lo dispuesto este capítulo".

En tal que su capítulo 1173 se refiere a la usucapión al preceptuar:

"La usucapión es un medio de adquirir un derecho real mediante la posesión que exija la ley".

No obstante que el Código Civil, en su Artículo 1135 encuadra estas dos instituciones tan diferentes, del mismo se desprende que: la usucapión se refiere a la apropiación de bienes materiales, en tanto que, la prescripción se refiere al modo de liberarse de obligaciones. A fin de que queden perfectamente claras ambas instituciones señalaremos sus semejanzas y diferencias.

A) SEMEJANZAS:

A.a).- El nombre, ya que ambas instituciones fueron

llamadas de igual forma a causa como ya lo señalamos de un error de los glosadores.

A.b).- El tiempo ya que las dos figuras requieren del transcurso del tiempo para producir sus efectos.

B) DIFERENCIAS.

B.a).- La usucapión se produce sobre los derechos reales, exclusivamente con el objeto de adquirirlos; en tanto que la prescripción se aplican a los derechos reales en sentido pasivo y a todos los derechos de crédito en sentido activo. Es decir, que la usucapión es un medio de adquirir la propiedad y demás derechos reales, en tanto que la prescripción sirve para que un deudor se oponga válidamente a que se le cobre coactivamente el crédito a su cargo.

B.b).- La usucapión, necesita como elemento esencial para existir la posesión, en tanto que la prescripción sólo necesita del transcurso del tiempo.

B.c).- La usucapión tiene como efecto principal hacer adquirir el derecho real a quién lo beneficie, al tiempo que extingue ese derecho en su antiguo titular: en cambio la prescripción solamente extingue los derechos, esto es, libera de las obligaciones al obligado en virtud de que se destruye la relación jurídica.

## B.II) ELEMENTOS INDISPENSABLES PARA QUE OPERA LA USUCAPION.

Los elementos indispensables para que opere la usucapión son: La posesión y el tiempo: los cuales vienen a constituir el elemento formal de la usucapión.

Pero debemos tomar en consideración también, para el debido estudio de la usucapión, el elemento personal, constituido por el prescribente y por el dueño de la cosa prescrita: así como un tercer elemento el real, constituido por la cosa que se prescribe.

### 1.- ELEMENTO FORMAL.

Este elemento lo constituye la posesión y el tiempo.

A) La posesión.- La palabra posesión, "viene del vocablo "possidere" formado de "sedere", sentarse y "por", prefijo de refuerzo. Por lo mismo, posesión significa hallarse establecida. O bien, del vocablo "pse", que significa "poder", con lo cual se significa un señorío". (10)

Rojina Villegas, por su parte, define la posesión "como una relación de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de apovechamiento, animus dominio o como consecuencia de un derecho real o personal, o

(10) Gutiérrez y González, Ernesto, Op Cit. Pág. 459

sin derecho alguno". (11)

La opinión general es que la posesión es un hecho, pero no un hecho cualquiera, ya que cuenta con protección jurídica, ya que si bien es cierto que es un hecho, éste se convierte en un derecho y es por ello que cuenta con protección jurídica.

Nuestro Código Civil para el Estado de México, al igual que lo hace con la propiedad, no define a la posesión si no que solo se refiere a la facultad de que goza el poseedor para ejercer sobre una cosa en poder de hecho (Art. 765 del mencionado Código, Art. 790 del Código Civil para el Distrito Federal).

La posesión cuenta con dos elementos: un material llamado corpus, y el otro psicológico denominado animus.

El Corpus comprende todos los actos materiales que demuestran la existencia de un poder físico que se ejerce sobre una cosa por el poseedor para retenerla en forma exclusiva. Este elemento viene a constituir la base de la posesión y lo que conocemos como detentación pero por sí solo no implica la posesión, ya que si no concurre con el elemento psicológico, la posesión no existirá.

El animus consiste en el ejercicio de los actos materiales de la detentación como propietario, esto es, a título de dueño.

---

(11) Rojina Villegas, Rafael, Op Cit. Pág. 578

En virtud de que la sola detentación no basta para que opere la usucapión, si no que se debe tener la intención de ser propietario de la cosa, el Artículo 911 del Código Civil en mención (Art. 1151 del Código Civil para el Distrito Federal), nos señala los requisitos que debe tener la posesión para prescribir y que a continuación enuncia remos.

A.a).- La posesión debe ser en CONCEPTO DE PROPIETARIO, es decir a título de dueño.

Al respecto la Suprema Corte de Justicia ha resuelto lo siguiente:

"La sala civil de este alto Tribunal ha precisado la interpretación de la ley en el sentido de que conforme al Artículo 790 del Código Civil de 1928, no se necesita acreditar la tenencia material y la intención de efectuarla a título de propietario, sino que basta comprobar que se ejerce un poder de hecho sobre la cosa. (T. LXXVI P. 3528).

Pues según dice, la posesión actual no requiere el animus dominio que exigía la antigua jurisprudencia para que fuese protegido en el juicio constitucional (T. LXXV P. 7224), toda vez que debe relacionarse solo el concepto por el cual se ha entrado en la posesión de ella pues no tiene posesión originaria quién la ha adquirido en forma

derivada ni quien posee a nombre de otro, o sea por alguno de los conceptos que por su definición y naturaleza excluyen el ánimo de poseer para sí y en concepto de propietario.

"Teniendo presente que la posesión debe nacer precisamente de un título traslativo de dominio aunque éste consista en la estimación meramente subjetiva del poseedor, siempre que no sea de carácter caprichoso o de que tal estimación contradiga la causa de la posesión como si el arrendamiento o el comodatario pretendieran sentirse o reputarse dueños de la cosa poseída. (T. CIV. P. 2127 y T. CXV P. 198). (12)

El propio Código Civil para el Estado de México señala que es mejor la posesión que se funda en título, y cuando se trata de bienes inmuebles la que está inscrita (Artículo 778) (Art. 803 del Código Civil para el Distrito Federal).

El propio Código al referirse a la manera en que debe ser la posesión para usucapir, no habla de justo título, sino que se refiere a la posesión en "concepto de dueño", admitiendo esta posesión tres formas: la posesión con justo título objetivamente válido, posesión con justo título subjetivamente válido y poseer sin título, pero con la intención de apropiarse de la cosa, por virtud de un acto ilícito.

---

(12) Araujo Valdivia, Luis., Op Cit, Pág. 170 - 172

Al respecto cabe hacer la distinción entre estos tipos de título:

El justo título objetivamente válido, "es aquél que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para la transmisión del mismo, requisitos independientes de la creencia del poseedor requeridos en la norma jurídica para darle plena validez al título". (13)

El justo título objetivamente válido, tal como lo define el Lic. Rojina Villegas, parece ser el título perfecto para adquirir mediante usucapión pero ésto no será necesario para la posesión en caso de usucapión, ya que si existe justo título objetivamente válido ya no habrá necesidad de usucapir para asegurar el dominio.

El justo título subjetivamente válido, es aquél que se cree suficiente para adquirir el dominio, aunque en realidad no sea bastante para la adquisición, siempre que dicha creencia descansa en un error plenamente fundado, esto es, cuando el error se deriva de la ignorancia o de los vicios del mismo título. A este tipo de título se le denomina también putativo o imaginario.

A.b).- La posesión debe ser pacifista que es aquella que se adquiere sin violencia.

---

(13) Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, II, Editorial Porrúa, S.A. México, 1970, Tercera Edición, Pag. 221

En nuestro derecho se exige esta cualidad solo para el momento de la adquisición, esto es, que debe entrarse a la posesión pacíficamente; y si después se llevan a cabo algunos casos violentos para defender o recuperar la posesión, estos actos no viciarán la posesión.

Este requisito de la posesión, viene a constituir en realidad una cualidad de la misma por lo que ausencia vicia la posesión, impidiendo la usucapión, pero con la posibilidad de purgarse el vicio, y de esta forma la posesión sea pacífica y por tanto apta para la usucapión.

"En el Código vigente se acepta el caso de que la posesión violenta quede purgada por el simple hecho de cesar la violencia. Es un hecho sujeto a prueba que posteriormente se acreditará, cuando se ejercite la acción que todo poseedor debe intentar a efecto de que se declare que su posesión se ha convertido en propiedad". (14)

Ahora bien, para efectos de la usucapión, por violencia debemos entender el uso de la fuerza física o la intimidación para poseer una cosa, haciendo de esta posesión, una posesión violenta dentro de la cual podemos considerar a aquella que se deriva de un hecho ilícito.

La posesión que se deriva de un hecho ilícito (general-

mente por despojo) es una posesión de mala fe ya que no tiene título, pero, sin embargo, tiene el *ánimus domini*, esto es, la intención de apropiarse de la cosa. En base a la posesión violenta, si puede ocurrir la usucapión, siempre que haya prescrito la pena o la acción penal respectiva, a efecto de que terminado el plazo de las mismas comience a correr el plazo de la usucapión.

A.c).- La posesión debe ser CONTINUA, esto es, que no se haya interrumpido por más de un año, por demanda u otro tipo de la interpelación judicial; por el reconocimiento que de manera expresa o tácita, haga la persona en cuyo favor corre la usucapión, del derecho de la persona en contra de quien se prescribe.

Este requisito al igual que el de PACIFICA, constituye una cualidad de la posesión, por lo que su ausencia hará que la posesión tenga el vicio de interrupción o discontinuidad.

Al respecto Planiol dice "que la continuidad consiste en la sucesión regular de los actos de posesión a intervalos lo suficientemente cortos para no presentar lagunas, pero en ninguna forma se puede considerar que se debe estar usando de la cosa minuto a minuto, y sin intervalo alguno, pues eso resulta absurdo, la continuidad, resulta de una serie de actos realizados con intervalos normales tal como pudiera hacerlo un propietario cuidadoso de obtener todo el provecho posible de su

---

propiedad". (15)

En nuestro derecho por lo que se refiere a esta cualidad, se protege al poseedor con una serie de presunciones. La primera, que declara que el que justifique la posesión en el momento presente, tiene la presunción de haber poseído en el tiempo intermedio (Art. 776 del Código Civil para el Estado de México (Art. 801 del Código Civil para del Distrito Federal). "Una segunda presunción admite que el poseedor que ha sido despojado, pero después restituido judicialmente en la posesión, se considerará como nunca despojado o perturbado para los efectos de la continuidad, no importando que haya habido una interrupción por despojo (Art. 780 del Código Civil en mención (Art. 805 del Código Civil para del Distrito Federal)". "Finalmente se crea una tercera presunción para determinar la fecha iniciar 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 del título". (16)

A.d).- La posesión debe ser PUBLICA, considerando como tal aquella que se disfruta de manera que puede ser conocida de todos, así como aquella que se encuentra inscrita en el Registro Público (Art. 800 del Código Civil para el Estado de México) (Art. 825 del Código Civil para el Distrito Federal).

---

( 15 ) Citado por, Gutiérrez y González, Ernesto, Op Cit. Pág. 475

( 16 ) Rojina Villegas, Rafael, Op Cit., Pág. 663

Toda aquella posesión que no goce de este requisito adolecerá del vicio de clandestinidad, pero pudiendo ser purgado este vicio, una vez que la posesión considerada clandestina, sea conocida por el interesado en interrumpir la prescripción, pero de acuerdo a lo dispuesto por el Código Civil del Estado de México, al referirse a la publicidad de la posesión, debe ejercitarse ésta de modo que tengan conocimiento de ella no solo los que tengan interés de interrumpirla, si no todo el mundo.

Además del requisito esencial ---la posesión en concepto de dueño---y de las cualidades---pacífica continua y pública-- de la posesión, ésta debe de cumplir dos condiciones que no implican cualidades y, por ende, su ausencia no vicia dicha posesión pero influirá en forma determinante en el término de la usucapión, las condiciones reconocidas por nuestro Código Civil son: la buena o mala fe y el abandono de los inmuebles.

La primera condición, la mala fe, no implica un vicio en la posesión, así como tampoco la buena fe una cualidad de la misma, ya que inclusive se puede adquirir el dominio por usucapión aún cuando se posea de mala fe y en lo único que influye la presencia de una u otra es con respecto al término para la usucapión.

En el Código Civil se reputa como posesión de mala fe, la adquirida por violencia y delictuosa.(Arts. 914 y 915 del Código Civil para el Estado de México).

En el primer caso, no obstante que cese la violencia, la posesión se considerará de mala fe en virtud de no haberla adquirido en forma pacífica, por lo tanto, se aumentará el término de usucapión.

En el segundo caso, el término de la usucapión no correrá sino hasta que se purgue la pena o se extinga la acción penal, o bien, prescriba cualquiera de ellas pero de todas formas se considerará de mala fe esta posesión, aplicándose el término máximo de la usucapión.

La segunda condición que afecta notablemente al término para usucapir y que regula el Código Civil del Estado de México Art. 912 Frac. IV (Art. 1150 del Código Civil para el Distrito Federal) se refiere al caso en que no se habite una finca urbana, por falta de reparación, durante el tiempo que se ha poseído.

El otro elemento indispensable para que opere la usucapión y que viene a formar parte del elemento formal de la misma, es el tiempo.

B).- El tiempo.- Respecto al tiempo requerido para que opere la usucapión sobre bienes inmuebles, el Art. 912 del Código Civil para el Estado de México ( Art. 1150 del Código Civil para el Distrito Federal), preceptúa:

"I.- En cinco años cuando se posea en concepto de

propietario con buena fe, pacífica, continua y públicamente;"

"II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión";

"III.- En diez años, cuando se poseía de mala fe, si la posesión es concepto de propietario, pacífica, continua y pública";

"IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra por quién tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de 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 finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél".

Como nos podemos dar cuenta, en lo que se refiere al plazo exigido por la ley para que opere la usucapión, la buena y la mala fe juegan un papel importante ya que dependiendo de la presencia de una u otra será mejor o mayor ese plazo; así tenemos que cuando haya buena fe ésta será de cinco años, en tanto que cuando exista mala fe el término será de diez años, además de aumentar una tercera parte ese plazo si no se cultiva o habita, según se trate de finca rústica o urbana. Por lo cual, podemos distinguir dos clases de usucapión; la ordinaria, basada en la buena fe, y la extraordinaria, cuando no existe esa buena fe.

En cuanto a la diferencia de términos, entre una y otra, esta situación se justifica en virtud de que nuestra legislación admite la usucapión aún con mala fe en la posesión, y es justo que en estos casos el término sea más amplio, para que el dueño tenga un margen más amplio para defender su derecho.

## 2.- ELEMENTO PERSONAL.

Son dos los sujetos que intervienen en la usucapión: de una parte la persona que adquiere la cosa por la usucapión y de la otra la persona que es dueña de la cosa prescrita. Por lo que hace al primero de los sujetos, hay que analizar su capacidad para prescribir, esto es, su capacidad para adquirir. Al efecto, pueden adquirir por usucapión todos aquellos que sean capaces de adquirir cualquier otro título, y los menores e incapacitados por medio de legítimo representante. (Art. 917 del Código Civil para el Estado de México, Art. 1138 del Código Civil para el Distrito Federal).

No obstante, hay casos en que a pesar de tener una persona capacidad para usucapir, no puede hacerlo en virtud, de la relación jurídica que la une al dueño de la cosa prescriptible, tal y como lo dispone el Artículo 925 del mencionado Código (Arts. 1166 y 1167 del Código Civil para el Distrito Federal).

Artículo 925.- "La usucapión no opera en los siguientes

casos:

I.- Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley;

II.- Entre consortes:

III.- Contra los incapacitados, mientras no se haya discernido su tutela conforme a la ley. Los incapacitados tendrán derecho de exigir responsabilidad a sus tutores cuando por culpa de éstos no se huiera interrumpido el término de la usucapión;

IV.- Entre los incapacitados y sus tutores o curadores mientras dure la tutela;

V.- Entre los copropietarios o coposeedores respecto del bien común;

VI.- Contra los que se ausenten del Estado por comisiones de servicio público;

VII.- Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra".

Este Artículo viene a constituir la excepción a la regla general de que la usucapión comienza y corre en contra de cualquier persona.

Por lo que hace al dueño de la cosa objeto de la usucapión, éste no debe tener ninguna capacidad determinada para ser sujeto pasivo de la usucapión, ya que basta que sea propietario de la cosa.

### 3.- ELEMENTO REAL.

Este elemento está constituido por la cosa que prescribe. Al respecto, el Artículo 916 del Código Civil para el Estado de México (Art. 1137 del Código Civil para el Distrito Federal) preceptúa:

"Solo pueden prescribirse los bienes que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley".

De este precepto entendemos que la cosa que sea materia de usucapión, debe reunir dos requisitos: Primero, debe estar dentro del comercio, ya que como todos sabemos las cosas que se encuentran fuera del comercio no son susceptibles de reducirse a propiedad privada y por consiguiente no opera la usucapión con relación a ellas; segundo, la cosa debe ser presente, ya que las cosas futuras no son susceptibles de usucapirse.

B.III) LA USUCAPION EN NUESTRA LEGISLACION.

La usucapión es una institución que se encuentra regulada en nuestro Código Civil, en el Libro Segundo -De los Bienes- Título Cuarto -De la Propiedad en General, y de los Medios de Adquirirla- Capítulo V - del cual haremos estudio.

El Artículo 910 del Código en mención (Art. 1135 del Código Civil para el Distrito Federal) preceptúa:

"La usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en este Código".

En este artículo el legislador da una definición de la usucapión señalando el elemento tiempo y posesión.

En su Artículo 911, se avoca al estudio de los elementos indispensables para que opere la usucapión, los cuales ya estudiamos en el inciso respectivo.

En el Artículo 912 se establece el tiempo que debe transcurrir para que opere la usucapión sobre inmuebles:

"I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;

"II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

"III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;

"IV.- 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 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 finca urbana las reparaciones necesarias ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél".

Para los bienes muebles son tres años, cuando son poseídos de buena fe, pacífica y continuamente, y de lo contrario faltando la buena fe la usucapión operará a los cinco años (Artículo 913).

En caso de violencia, aunque ésta cese, el plazo para bienes inmuebles será de diez años y para los bienes muebles cinco años, contados a partir del momento en que cese la violencia.

Cuando la posesión se ha adquirido por medio de un delito de usucapión se tomará en cuenta a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándo-

se la posesión como de mala fe. (Artículo 915).

Al referirse a los bienes que pueden usucapirse el Código Civil dispone, que solo podrán usucapirse los bienes que están dentro del comercio. (Artículo 916 del Código Civil para el Estado de México).(Art. 1135 del Código Civil para el Distrito Federal).

La regla general es que solo los bienes susceptibles de usucapir solo lo serán aquellos que están dentro del comercio y que sean presenten, ya que las cosas futuras no son susceptibles de apropiación ni las cosas que se encuentran fuera del comercio, por lo tanto tampoco lo son de la usucapión. Los bienes de uso común o aquellos destinados a un servicio público, no pueden ser adquiridos por usucapión, pues son inalienables e imprescriptibles.

Al referirse a la capacidad de las personas para adquirir por usucapión, señala que lo son todos aquellos que son capaces de adquirir por cualquier otro título, y tratándose de los menores e incapacitados lo podrán hacer por medio de legítimo representante (Art. 917 del Código Civil mencionado) Art. 1138 del Código Civil para el Distrito Federal.)

Por su parte, en relación a la capacidad, el Artículo 27 Constitucional, determina la incapacidad que para adquirir el dominio

tienen los extranjeros y las corporaciones civiles y religiosas, encontrándose por tanto, incapacitados también para usucapir.

El Artículo 918 del Código Civil establece que "El Estado, los Municipios y las demás corporaciones de carácter público, se considerarán como particulaares para usucapir bienes; pero los propios del Estado y Municipios, solo podrán adquirirse por ese medio, cuando se hayan tenido en posesión apta para la usucapión durante el doble de tiempo que se señala en este Código respecto de las demás personas".

Cuando el poseedor no poseía a título de dueño, comienza a poseer con este carácter, se considera legalmente cambiada la causa de la posesión, y por tanto, la usucapión comienza a correr desde ese momento (Art. 919 del Código Civil para el Estado de México) (Art. 1139 del Código Civil para el Distrito Federal); en virtud de que deja de ser poseedor precario al dejar de poseer la cosa en nombre y por cuenta de otro.

Así el legislador pone en relevancia la gran importancia que tiene el que la posesión se tenga en concepto de dueño, ya que es un requisito sine qua non para que opere la usucapión.

Al referirse el Código Civil a la renuncia de la usucapión, señala que ésta podrá ser en forma expresa o tácita y por --- aquellas personas que tengan capacidad para enajenar, pero esa renuncia

solo podrá ser sobre la usucapión ya ganada y no sobre el derecho en sí, es decir, de usucapir en lo sucesivo (Art. 920 del Código Civil mencionado) (Arts. 1141 y 1142 del Código Civil para el Distrito Federal), ya que ésta es una institución de orden público y por lo tanto no puede renunciarse a ella.

Cuando varias personas poseen en común alguna cosa, no podrá ninguna de ellas prescribir contra de sus copropietarios o coposeedores (Artículo 922 del Código Civil mencionado) (Art. 1144 del Código Civil para el Distrito Federal), esto es, que los coposeedores o copropietarios tienen incapacidad para usucapir en virtud de su relación jurídica con los dueños de la cosa susceptible de usucapir.

Por lo que se refiere a la reunión de posesiones para efectos de la usucapión, el Código Civil en su Artículo 923 dispone que, el que prescribe puede reunir a su posesión, la posesión de quien le transmitió la cosa, siempre que ambas posesiones cumplan con los requisitos legales.

En relación a la reunión de posesiones, nos adherimos a la oponión que al respecto emitió el autor Fernández Aguirre que dice "No es necesario que el tiempo de la prescripción corra respecto a una sola pesona. Esta reunión de posesiones, se impone por la frecuencia con que los bienes pasan de mano en mano, haciéndose casi imposible la prescripción si tuviere que poseerse un bien por una misma persona durante el término de la ley.

"Además el causahabiente no hace más que continuar en los derechos del autor".

"También es obvio que solo puede haber reunión cuando el segundo poseedor es causahabiente del anterior. El usurpador, el reivindicador, no puede hacer valer esta reunión de posesiones". (17)

En principio el propio Código Civil dispone que la usucapión puede comenzar y correr contra cualquier persona (Art. 924 del Código Civil para el Estado de México) (Art. 1165 del Código Civil para el Distrito Federal); sin embargo, señala una serie de casos en los que no podrá comenzar ni correr la usucapión, como son contra los incapacitados, hasta en tanto no se haya discernido su tutela; entre ascendientes y descendientes respecto de los bienes de los segundos, mientras dure la patria potestad; entre consortes; entre los incapacitados y sus tutores o curadores mientras dure la tutela; entre copropietarios o coposeedores, respecto del bien común; contra los ausentes del Estado por comisiones de servicio público; y en contra de los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Estado. (Art. 925 del Código Civil mencionado) (Arts. 1166 y 1167 del Código Civil para el Distrito Federal).

Lo que significa que la regla general es que la usucapión puede comenzar a correr en contra de cualquier persona, y los casos señalados, constituyen la excepción.

Estas hipótesis son dictadas en razón de relaciones personales, o bien, en razón de la imposibilidad en que se encuentran algunos sujetos para defender su derecho como sucede en el caso de los consortes, en el primer caso y de los ausentes en el segundo.

En el Artículo 926 del Código Civil para el Estado de México (Art. 1168 del Código Civil para el Distrito Federal), señala específicamente las causas por la que la usucapión se interrumpe.

La primera fracción de este Artículo, señala en primer término la privación de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año, constituyendo a la vez una causa para que se pierda la posesión según lo dispuesto en el Artículo 803 del Código Civil para el Estado de México. (Art. 828 del Código Civil para el Distrito Federal).

En su fracción segunda, se señala claramente que para que se interrumpa la usucapión por interpelación judicial, ésta debe ser notificada al poseedor, al respecto el Lic. Gutiérrez y González opina:

"La usucapión se establece en favor de aquellas personas que desean hacer producir los bienes, y beneficiarlos así, sancionando o castigando de paso a los propietarios que por su lentitud, mantienen ociosos los bienes. Pero de ninguna manera se puede pensar que es una situación justa, si el propietario antes de que se consuma el plazo

que la ley determina para aplicarse esa sanción, le hace saber a la misma Autoridad Pública que ya no continuará con esa conducta repulsiva a la sociedad y por lo mismo pide se le devuelva su bien, y sin embargo se le sanciona".

"Por otra parte, es indudable que el propietario ha ejercido sus derechos antes de que se consuma el plazo de ley, y ya si por razones prácticas no se le hace saber ese derecho al poseedor, no es culpa del propietario sino responsabilidad de las autoridades que no dan celeridad suficiente a los trámites que ante ellos inician los particulaares". (18)

El tiempo para la usucapión se contará por años para el caso en que la usucapión se cuente por días, deberá entenderse éste de veinticuatro horas; el día en que comienza la usucapión se contará entero, pero aquél en el que termina deberá ser completo, y si éste fuera feriado no se tendrá por completa la usucapión, sino cumpliendo el primero que siga, si fuere útil (Art. 927-931 del Código Civil para el Estado de México) (Art. 1176 a 1180 del Código Civil para el Distrito Federal).

Por lo que se refiere a este punto, en la doctrina y en la legislación se reconocen dos diferentes sistemas para el cómputo del plazo de la usucapión, a saber: el francés y el español.

Sistema Francés.- "Este sistema determina que en el cómputo nunca se debe incluir el primer día en que se toma posesión de la cosa, pues resulta en verdad muy difícil -aunque no imposible- que la usucapión se inicie a las cero horas un segundo del día en que comienza".

"Y por lo que se refiere al último día en que se cumple el plazo marcado por la ley, debe ser completo, esto es, que la usucapión no se consuma sino hasta las 24 horas del día, y si fuere el caso de que ese día resultara ser festivo o inhábil, entonces tampoco se le considerará". (19)

"El Sistema Español. Difiere del francés, en que sí considera para el cómputo de la usucapión, el primer día en que se inicia la posesión de la cosa, aunque no sea completo. En todo lo demás, es igual al Sistema Francés". (20)

De lo preceptuado en los Artículos 930 y 931 del Código Civil para el Estado de México (Arts. 1179 y 1180 del Código Civil para el Distrito Federal), inferimos que nuestro Código adopta el Sistema Español.

Por nuestra parte no estamos totalmente de acuerdo

---

( 19 ) Gutiérrez y González, Ernesto., Op Cit. Pág. 511

( 20 ) Ibidem. Pág. 503

con el criterio seguido principalmente en lo que se refiere al último día a computar para la usucapión, ya que el propio Código en su Artículo 27 señala claramente que la usucapión se contará por años, por ello consideramos que debería considerarse el último día aunque sea feriado.

Por último, el Código Civil para el Estado de México señala que el que promueve la usucapión deberá hacerlo en contra de la persona que aparezca en el Registro Público de la Propiedad, con el propósito de que se declare que la usucapión se ha consumado y que ha adquirido la propiedad y la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción será inscrita en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor (Art. 932 y 933).

## CAPITULO CUARTO

## TENENCIA DE LA TIERRA EN CIUDAD NEZAHUALCOYOTL

## A) ORIGEN DEL PROBLEMA.

Dramática resulta la historia y los antecedentes de propiedad de los terrenos desecados del Lago de Texcoco. Ya desde el año de 1912, la Secretaría de Fomento, Colonización e Industria había declarado que las aguas del Lago de Texcoco eran de jurisdicción Federal. En el año de 1917, el Presidente de la República, Venustiano Carranza, ordena el deslinde y mensura de las tierras que formaron el Vaso del Lago de Texcoco, para definir la propiedad que debería corresponder a la nación. Después, en 1919, se dicta un acuerdo federal; ese acuerdo declara que los terrenos de propiedad de la nación que formaron el Vaso del lago antes citado en sus tierras desecadas no son destinables a la colonización u otros fines de interés general, ni a reserva para bosques, por no ser adecuados para ello, procediéndose a su fraccionamiento para fines agrícolas, para venta o arrendamiento a particulares; y, se autorizaba a la Secretaría de Agricultura y Fomento para la venta y arrendamiento de los mismos. El precio de venta por cada hectárea sería a razón de \$60.00 (SESENTA PESOS 00/100 M.N.)

Años más tarde, con fecha 8 de abril de 1922 fueron declarados de propiedad nacional las aguas de los cauces de los canales,

barrancas, arroyos, ríos y lagunas comprendidas dentro del Valle de México, situación que reiteró la previsión del Artículo 27 Constitucional. Habiéndose medido los terrenos desecados que formaron el Vaso del Lago de Texcoco y defina la propiedad que sobre dichos terrenos correspondía a la Nación, por diversos acuerdos se reiteró la venta o arrendamiento de esos terrenos de propiedad nacional, en lotes de 10 a 20 hectáreas y a un precio de \$30.00 (TREINTA PESOS 00/100 M.N.)

Por Decreto del 20 de agosto de 1922, fue declarada la utilidad pública la bonificación de los terrenos del Lago de Texcoco, y en Acuerdo de abril de 1929, el Ejecutivo Federal autorizó su venta a los particulares al precio de \$1.00 (UN PESO 00/100 M.N.) por cada hectárea; para dar todavía mayores facilidades al propio ejecutivo expidió el Decreto del 2 de octubre de 1931 facultando a la Secretaría de Agricultura para arrendar las tierras por una renta anual de 0.25 centavos por cada hectárea, aumentándose el número de las que podría poseer cada solicitante, quedando excluidos esos bienes de la afectación al pago de la deuda pública. En dicho acuerdo se habla de que a fin de evitar las tolveneras que constantemente abatían al Distrito Federal, era necesario ejecutar obras interiores del Vaso del Lago de Texcoco, declarándose que los terrenos desecados y los que en lo futuro se desequen serían vendidos en lotes que no excedieran de 40 hectáreas y el precio de la venta sería de \$ 1.00 (UN PESO 00/100 M.N.) la hectárea.

Consecuentemente a lo anterior, el Gobierno Federal

otorgó títulos de propiedad corresponden a terrenos nacionales y en esta forma varios particulares nacionales y extranjeros, políticos influyentes y algunos militares, se beneficiaron con las autorizaciones concedidas, tanto por la Secretaría de Agricultura y Fomento, como por la Dirección de Terrenos Nacionales, a pesar de que con fecha 28 de marzo de 1938 el Ejecutivo Federal declaró nulas las titulaciones hechas sobre terrenos nacionales provenientes de la desecación de este lago.

Posteriormente por Decreto Presidencial del 10 de junio de 1971, se fijan los nuevos límites del Vaso del Lago de Texcoco, en una superficie aproximada de 14,500 hectáreas y se acuerda desincorporar del dominio público esos terrenos, enajenando a título gratuito en favor del Estado de México los derechos que la federación tenga sobre esta área, tomando en cuenta que el Gobierno del Estado de México se ha preocupado por resolver los múltiples problemas económicos, políticos y sociales que se presentan en esa zona.

Las facultades otorgadas a los organismos oficiales para la venta o arrendamiento de las tierras desecadas propiciaron el tráfico y especulación ilegal de esos terrenos. Durante los años de 1940 a 1955 da comienzo en esa zona una etapa confusa y desordenada en materia de tenencia de la tierra, originada fundamentalmente por la ambición y enriquecimiento ilegítimo de los especuladores, que ofrecían en forma engañosa, a las clases provenientes principalmente de los diferentes Estados de la República, vivienda barata y terrenos en venta

fácil; esto dió origen al inicio de la especulación inmobiliaria y a la irregularidad de la propiedad en esa zona.

Desde entonces, "los terrenos del exvaso del Lago de Texcoco iban a encontrarse divididos en seis zonas; las cuatro primeras comprendidas en los territorios que corresponderían más tarde al Municipio de Ciudad Nezahualcóyotl; la V y la VI localizadas dentro del Municipio de Ecatepec de Morelos". (1)

Ante este estado de cosas los Municipios del Valle de México colindantes con la Capital fueron recibiendo el impacto del elevado incremento demográfico del Distrito Federal, dando origen al proceso de urbanización de mayor importancia en el país. "La inmigración incontrolada, el desempleo, mayores oportunidades de educación, es decir, mejores condiciones de vida, así como la extensión anárquica de la Capital ocasionaron el poblamiento irregular y desordenado de terrenos nacionales, ejidales, comunales y de propiedad particular, en la estéril e inhóspita zona del desecado Lago de Texcoco", (2) tierras que en su origen pertenecieron a la nación, y que por compras regulares e irregulares, concesiones o arrendamientos o a través de procedimientos judiciales, fueron adquiridas por particulares preferentemente extranjeros, originando que miles de hectáreas se concentraran en unas cuantas manos, dando origen a la especulación de tierras.

---

( 1 ) De la Rosa, Martín, Nezahualcóyotl, un Fenómeno, Editorial Fondo de Cultura Económica, Colección Testimonios del Fondo, Primera Edición, México 1974, Pág. 53

( 2 ) Castro, Rosa., La Explosión Humana, Editorial Fondo de Cultura Económica, Colección Testimonios de Fondo, Primera Edición, México - 1974, Pág. 62

La coexistencia anárquica de la propiedad federal, ejidal y particular, aunada al hecho de que a través de distintas sociedades mercantiles se obtuvieron las autorizaciones para fraccionar, provocaron un estado de confusión y desorden en cuanto a la tenencia de la tierra originada principalmente por la ambición de enriquecimiento de los fraccionadores que ofrecían a las clases subproletarias del campo y la ciudad lotes de terreno con grandes facilidades de pago en fraccionamientos en los que engañosamente se comprometían a establecer los servicios públicos necesarios; consecuentemente a esto surgieron las primeras colonias: México, El Sol, Estado de México, donde el metro cuadrado de tierra se vendió a un precio que osciló entre \$ 3.00 y \$ 5.00 y que dieron origen a lo que después se conoció como las colonias del Vaso de Texcoco.

Como tentativa de solución a los problemas que ocasionaba el desmedido incremento de la población, el Gobierno del Estado de México, creó la Compañía Fiduciaria del Estado de México, S.A., que con la cooperación de los vecinos, inició los trabajos para la dotación de servicios públicos. Fue tan pobre la actuación de esta empresa estatal que hubo necesidad de autorizar a otra empresa "Aguas y Construcciones, S.A." para ampliar los trabajos comenzados, cobrándose \$ 110.00 (CIENTO DIEZ PESOS 00/100 M.N.) por ocupante de lote como cuota; mientras tanto se autorizó la creación de nuevas colonias: Romero, Fuentes, Evolución, Atlacomulco, Maravillas, General José Vicente Villada, Super 43 y Super 44.

En 1958 se expidió la Ley de Fraccionamientos del Estado de México, que rigió para verse violada sistemáticamente; es decir, en los fraccionamientos creados no se destinaron superficies para espacios verdes, no se construyeron escuelas y esto ocasionó que el resultado continuo por parte del fraccionador fue ceder al Municipio o al Estado la administración o carga total del fraccionamiento.

El establecimiento y desarrollo anárquico de los fraccionamientos y la urgente necesidad de establecerse donde fuera, y carecimiento de los medios para instalarse mejor, fueron causas propiciatorias de la ocupación ilegal de tierra que vinieron a contribuir al desarrollo irregular de estas comunidades.

En el Municipio se concentran todas las manifestaciones de la vida social, así familiar como colectiva; no olvidemos lo que decía Aristóteles para quien el concepto de Estado se identificaba con el de Ciudad "Que el hombre es naturalmente un animal político destinado a vivir en sociedad y que el que no forma parte de ninguna Ciudad por su naturaleza y no por motivos circunstanciales, es una criatura degradada o superior al hombre".(3) Entendemos esto como una alusión a la colectividad organizada, independientemente de su jerarquía: congregación, villa, pueblo o ciudad, que en otros términos constituyen el Municipio sea urbano o rural.

---

( 3 ) Ochoa Campos, Moisés., La Reforma Municipal. Editorial Porrúa, S. A., Tercera Edición, México 1979., Pág. 13.

El Municipio en nuestra tradición constitucional mexicana, es la base de nuestra Constitución Política y Administrativa, es la forma de gobierno directamente relacionada con la familia, el hogar y la persona humana. Y consecuentemente aspira a ser un reflejo de la voluntad democrática de los ciudadanos para responder en forma auténtica a sus necesidades y aspiraciones.

"Las diversas asociaciones de colonos de la recién formada zona urbana, conocida con el nombre de colonias del Vaso de Texcoco habían insistido en el daño de 1962 ante los poderes del Gobierno Estatal para que esas comunidades fueran elevadas a la categoría política de Municipio pues consideraban que tenían vida propia e independiente a la de los demás municipios, s en donde se encontraban enclavadas; así como la capacidad económica social y política suficiente". (4)

La amenaza del rompimiento del equilibrio por el surgimiento de graves conflictos en caso de no satisfacer las urgentes necesidades que reclaman esas comunidades, propiciaron por parte del Gobierno de Estado aún cuando no se satisfacían los requisitos de ley para obtener la capacidad de Municipio que pretendían los colonos, se ordenara la elaboración de un estudio que comprendiera los diversos aspectos sociales, económicos y políticos de la zona y que habrían de traer como consecuencia la erección del Municipio de Nezahualcóyotl, que forma el número 120 del Estado de México.

---

( 4 ) Martínez Almazán, Raúl, El Municipio en el Proceso de Desarrollo - Regional y Nacional, Editorial Instituto de Desarrollo Municipal - del Estado de México, A.C., México 1975, Pág. 33

Así, como solución política, económica y administrativa a la vasta región conocida como colonia del Vaso de Texcoco, y considerando su extraordinaria densidad de población, así como la participación organizada de los vecinos en la realización de obras que permitieran el abatimiento de los diversos problemas humanos, por "Decreto No. 32 de fecha 20 de abril de 1963, publicado en la Gaceta de Gobierno del Estado de México, se dió vida a la nueva entidad política y administrativa, el Municipio de Nezahualcóyotl, con la población que asentada en el territorio de más de 72 kilómetros cuadrados, se segregó de los Municipios de Chimalhuacán, La Paz, Texcoco, Ecatepec y Atenco con el gran centro de población formado por las colonias del Vaso de Texcoco". (5)

Constituido el Municipio de Nezahualcóyotl, la inquietud de las autoridades y la población se encaminó a continuar trabajando para satisfacer las necesidades de servicios públicos, educación, sanidad y transporte y solo la comunión de esfuerzos permitió que importantes obras se realizaran para lograr que surtiera la infraestructura de una nueva ciudad.

Finalmente se señala en el Decreto No. 32 del 20 de abril de 1963, que la segregación del territorio y erección del nuevo Municipio entraría en vigor con fecha primero de enero de 1964; desde entonces el Municipio de Nezahualcóyotl pertenece al Distrito Judicial de Texcoco.

( 5 ) Huitrón Antonio, Miseria y Grandeza de una Ciudad, Nezahualcóyotl, Editorial Libros de México, S.A., Gobierno del Edo. de México, -- Pág. 52.

Algunos de los líderes de las diversas asociaciones que aparecieron como expresión de un interés común. Cambiaron su actitud para atender al interés personal, se aliaron con los fraccionadores realizando venta de tierras dobles y triples sobre un mismo predio; ante esta situación los colonos se agruparon buscando justicia social y a fines del año de 1968, nace "El Movimiento Restaurador de Colonos" (6) que, por su fuerza popular y por aglutinar mayoría de gentes se convierte en grupo importante de presión sobre autoridades y fraccionadores; esto trae como consecuencia una huelga de pagos que comprende la suspensión de abonos a los fraccionadores y también del pago de los \$ 110.00 (CIENTO DIEZ PESOS 00/100 M.N.) que empezaba a cobrar la Comisión Estatal de Agua y Saneamiento.

Debido a la fuerte impresión y poder que adquirió el movimiento restaurador de colonos, surgió la ambición entre sus líderes, y esto dió origen al surgimiento de promotores de invasiones urbanas, quienes constituidos en defraudadores profesionales y mediante un populismo demagógico fomentaron las tumultuarias ocupaciones ilícitas de lotes usufructuando en beneficio de su interés personal, las urgentes necesidades de los grupos sociales más afectados económicamente.

La acción penal ejercitada en contra de quienes participaban materialmente o intelectualmente en la invasión de predios tenían como resultado una rápida libertad bajo caución mediante el

---

( 6 ) Benitez, Fernando, Viaje al Centro de México, Editorial Fondo de Cultura Económica, Primera Edición, México 1975, Pág. 33

otorgamiento de una fianza de ridícula cuantía que permitía al autor del despojo un inmediato regreso al predio usurpado o invadido, y una venganza violenta y multitudinaria en contra del denunciante; así como la sustracción de la acción de la justicia, por la falta de arraigos y facilidades para ocupar otro predio donde establecer o cambiar la ocupante del inmueble provocando la suspensión del procedimiento y con ello la acumulación de causas en el Juzgado, generadoras de órdenes de reaprensión que generalmente no se cumplían.

Las sentencias condenatorias dictadas en esos procesos en las que la restitución del predio invadido formaba parte de la pena pública impuesta, en su mayoría quedaban sin efecto debido a que en el momento de su ejecución el predio a reintegrar se encontraba ocupado por personas distintas al autor del despojo.

El desaliento que ocasionaba en los propietarios la falta de protección a la propiedad particular, se venía aumentando al tener que recurrir al exasperante y tardado procedimiento civil en el ejercicio de acciones reales y posesorias, y cuando el transcurso del tiempo se obtenía una sentencia que condenaba a la reivindicación del predio invadido muchas eran las causas que impedían su ejecución. Entre ellas destaca por ser grave alteradora de la seguridad jurídica, la violencia física que los líderes y colonos oponían en contra de los empleados judiciales y litigantes en apoyo del ilegal ocupante y contra lo cual los jueces solo podían oponer el amago disciplinario

Estos líderes se convirtieron en traficantes de lotes; protegían a los invasores por una cuota y no les entregaban ningún recibo por las cantidades que percibían y mucho menos alguna garantía legal o política.

El movimiento de oposición al Fideicomiso cobró verdadera fuerza y el Estado lo controló incorporándolo a la Confederación Nacional Campesina en el mes de agosto de 1971, pero además atrajo a los líderes por medio de promesas, recompensas económicas y puestos públicos. Esta política resultó "efectiva", toda vez que en las elecciones para autoridades municipales en el año de 1972, de los 17 miembros del Consejo Ejecutivo del Movimiento Restaurador de Colonos 14 fueron controlados por el gobierno dándoles puestos públicos. ( 7 )

Esto allanó definitivamente el cambio para la aceptación de la solución propuesta por el gobierno, la creación de un Fideicomiso, pues continuar la lucha en base a la expropiación de los terrenos por la Secretaría del Patrimonio Nacional, o exigir el cumplimiento de dotar de servicios urbanísticos los fraccionamientos, suponían una larga lucha llena de tropiezos legales.

¿Cuál era la solución para el grave problema social de la regularización jurídica de la propiedad en Ciudad Nezahualcóyotl?

¿Acaso era la expropiación? ¿Quizás era consentir

---

( 7 ) Saldaña Harlow Adalberto, Apuntes sobre Desarrollo Urbano Regional y Nacional, Editado por el Instituto de Desarrollo Urbano Regional, Toluca, Méx., 1974, Pág. 103

los ilícitos cometidos por los fraccionadores y líderes y obligar a la utilización de la usucapión o prescripción adquisitiva de manera amañada, como lo es manifestar ignorar el domicilio del titular del derecho de propiedad y como consecuencia notificarle por medio de edictos? ¿O era acaso por medio de la violencia en que incurrían los líderes, obligar al titular del predio a que vendiera a un precio ridículo? Fue entonces como ya se ha manifestado anteriormente, cuando el Ejecutivo Federal en ese entonces precedido por el Lic. Luis Echeverría Alvarez, utilizó el contrato irrevocable translativo de dominio de Fideicomiso Ciudad Nezahualcóyotl, cuyo objeto o fin es la regularización de la tenencia de la tierra en Ciudad Nezahualcóyotl.

El contrato irrevocable translativo de dominio de Fideicomiso Ciudad Nezahualcóyotl, se firmó en la residencia oficial de los Pinos, estando presentes, el Lic. Luis Echeverría Alvarez, el Ing. Luis Enrique Bracamontes, Secretario de Obras Públicas; Lic. Augusto Gómez Villanueva, Jefe del Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización; el Profesor Carlos Hank González, en ese entonces Gobernador del Estado de México; el Lic. Guillermo Martínez Domínguez, Director General de Nacional Financiera, S.A., así como los representantes de los fraccionadores, el 27 de marzo de 1973, cuyo Decreto fue publicado en el Diario Oficial de la Federación del 15 de mayo de 1973 y Protocolizado el 10 de abril de 1974.

"El patrimonio del Fideicomiso se integró con los

terrenos que los fraccionadores en su calidad de fideicomitentes aportaron en propiedad fiduciaria a Nacional Financiera, S.A., la cantidad de 49,263 lotes y una cartera de crédito por valor de más de - - - \$ 623'697,249.00 de los cuales el Fideicomiso de Ciudad Nezahualcóyotl, debía de entregar la cantidad de \$ 150,000.00 a cada uno de los 324 comuneros de Chimalhuacán". (8)

Es importante destacar que los fraccionadores llamados fideicomitentes, transmiten a Nacional Financiera, S.A., como Institución Fiduciaria, la propiedad y el dominio fiduciario de los lotes de terreno que les pertenecen o fracciones de terrenos otorgados en promesa de venta o en venta con reserva de dominio a terceros, con motivo de los contratos celebrados con ellos. Nacional Financiera, S.A., adquiere la propiedad de esos lotes que se especifican en el contrato irrevocable translativo de dominio de Fideicomiso Ciudad Nezahualcóyotl, con el objeto de que proceda a la venta de los lotes y fracciones de terrenos a sus poseedores, y a la rescisión de contratos de compra-venta, en los casos de incumplimiento por parte del adquirente.

Un grave problema era el de los lotes invadidos pues se estimaba que dentro de las colonias que formaban parte del fideicomiso, existían de 9,000 a 10,000 lotes cuyos ocupantes eran personas diferentes a los titulares del contrato, es decir, se trataba de resolver el problema de la ocupación doble de lotes, por medio de convenios o bien a través del Fideicomiso.

( 8 ) Tercero Autoevaluación del Poder Ejecutivo Estatal. Gobierno del - Estado de México.

Dentro de los principales aspectos que comprendía la regularización de la tenencia de la tierra, en Ciudad Nezahualcóyotl, y a los cuales se iba a avocar el Fideicomiso Ciudad Nezahualcóyotl, se encontraban los siguientes:

a).- Lograr que la posesión y la propiedad estuvieran jurídicamente protegidas por escrituras públicas.

b).- Reconocer la posesión de buena fe fundada en documentos privados aún cuando no se hubiera cubierto a los propietarios originales, el precio total de la compra-venta; en este supuesto la función del Fideicomiso Ciudad Nezahualcóyotl, consistió en dar facilidades a los colonos para la liquidación del valor de sus predios, de tal forma que obtuvieran las escrituras públicas que dieran seguridad jurídica a sus familiares.

c).- Para el supuesto de posesión de mala fe o ilegal de predios el Fideicomiso contempla la posibilidad de legitimar la posesión mediante la venta del predio o su ocupante, para el caso de que la ocupación se verifique sobre un lote cuyo adquirente ha dejado de cumplir con la obligación de pago, se le demanda la rescisión de la relación contractual, y con la sentencia ejecutoriada que determina la rescisión del contrato, se procede a legitimar la posesión del ocupante, mediante la celebración del contrato de compra-venta respectiva.

d).- Cuando la ocupación o invasión se realiza sobre un terreno cuyo titular contractual o adquirente lo reclama al ocupante, el Fideicomiso Ciudad Nezahualcóyotl realiza actividades conciliatorias tendientes a obtener la desocupación voluntaria del inmueble o su cesión onerosa a favor del ocupante, en este último caso fungiendo como sancionador en el momento de la transmisión del dominio del inmueble.

Dentro de los fines del Fideicomiso Ciudad Nezahualcóyotl, S.A., se encuentran según se desprende de la escritura que lo creó, que Nacional Financiera, S.A. en su carácter de institución fiduciaria:

"I.- Proceda a la venta, al contado o con los gravámenes o condiciones jurídicas que determine, de los lotes de terreno urbanizados y otorgados en propiedad fiduciaria, por cada uno de los respectivos fideicomitentes".

"II.- Efectúe el cobro de las cantidades correspondientes al precio convenido y pendiente de satisfacer por los terrenos comprometidos en promesa de venta o en venta con reserva de dominio en los contratos concertados al respecto, por los correspondientes fideicomitentes y cuyos terrenos también se conceden, a Nacional financiera, S.A., en propiedad fiduciaria por los nombrados fideicomitentes".

"III.- Administrar los terrenos otorgados en propiedad fiduciaria, en los términos que sea más conveniente para el incremento del patrimonio del fideicomiso y con observancia de la política económica administrativa que fije, para ello, el comité técnico o de distribución de fondos, instituido por este instrumento público".

"IV.- Firme los títulos de propiedad de los terrenos que venda o de aquellos terrenos cuyo precio quede totalmente satisfecho de acuerdo con lo que establecen las fracciones I y II de este apartado, o de los terrenos correspondientes a los desarrollos habitacionales que pudieran crearse en los términos de este Fideicomiso".

"V.- Otorgue a la compañía constructora que proporcione los mejores precios y calidad en las obras, el contrato por la urbanización y construcción de casa en los desarrollos habitacionales a que se contrae el inciso anterior".

"VI.- Constituya gravámenes sobre los terrenos fideicomitados o parte de ellos, a que se refiere la fracción anterior para obtener financiamientos destinados a los desarrollos habitacionales en Ciudad Nezahualcóyotl".

"VII.- Aplique el patrimonio de este financiamiento en los términos que siguen":

"a).- Constituirá en depósito, en la propia institución fiduciaria, los porcentajes del 60% y del 70% netos de los ingresos provenientes de la venta de los terrenos fideicomitidos y del pago que se realice a cuenta de las carteras de crédito mencionadas en las cláusulas quinta y séptima de este instrumento".

"b).- Pondrá a disposición de los respectivos fideicomitentes el 40% neto resultante del importe de la venta de los lotes aportados por ellos en propiedad fiduciaria, o por el cobro realizado de las cantidades pendientes de satisfacer del derecho total de los lotes de terreno dados en promesa de venta o en venta con reserva de dominio y de los que igualmente disfruta Nacional Financiera, S.A. su propiedad fiduciaria; porcentaje que queda reducido al 30% neto de acuerdo como lo prescriben las cláusulas sexta y séptima de este fideicomiso".

"c).- Concederá a los colonos que tengan celebrados contratos de promesa de venta o de venta con reserva de dominio con los fideicomitentes y cuyo importe total no haya sido aún satisfecho, un descuento del 15% sobre el monto de su adeudo con cargo a los ingresos del 60% o del 70% netos a que se refiere el inciso a) de esta misma fracción séptima que rige el patrimonio del fideicomiso".

"d).- Pondrá a disposición del Comité Técnico o de fondos la suma de \$ 50'000,000.00 (CINCUENTA MILLONES DE PESOS - 00/100 M.N.) para que la aplique con sujeción a lo que ordena la parte

final de la declaración séptima de este fideicomiso irrevocable translativo de dominio y las cláusulas relativas a este instrumento; y"

"e).- Realice con los ingresos a que se refiere el inciso a) de esta fracción séptima las obras de beneficio colectivo y de interés social en Ciudad Nezahualcóyotl y en lo que respecta a Santa María Chimalhuacán hasta por la cantidad de \$ 50'000,000.00 - (CINCUENTA MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), siempre con observancia de lo estipulado y dispuesto en este instrumento, sin perjuicio de las inversiones que haga en los desarrollos habitacionales que se acuerden realizar por el Comité Técnico o de Distribución de Fondo de este Fideicomiso". (9)

El Fideicomiso no pudo dar una solución integral al problema de los asentamientos humanos irregulares en Ciudad Nezahualcóyotl, por los siguientes limitantes:

a).- Se encontraba limitado en cuanto al territorio fideicomitado, ya que no formaba parte del patrimonio del Fideicomiso todas las colonias que forman el Municipio de Nezahualcóyotl.

b).- El Fideicomiso en cuanto a su objeto fue eminentemente temporal.

c).- Los asentamientos humanos irregulares se siguieron dando en una vasta zona del mismo municipio, pero fuera del territorio fideicomitado.

d).- Como figura jurídica de negocio privado, carce de la facultad y atribución de autoridad para solucionar el problema de la tenencia de la tierra que es eminentemente de interés público.

e).- Limitación derivada del condicionante para la escrituración consistente en el pago de la deuda por concepto del precio del lote.

f).- El cumplimiento de la regularización de los lotes se agota en la intervención respectiva, por lo que su objeto se ve limitado en el tiempo.

Además de las limitaciones antes señaladas se dieron vicios en la institución que desvirtuaron su función y que contribuyeron a hacer más grave el problema de los asentamientos humanos irregulares; los vicios a que me refieren son los siguientes:

Se dió el caso bastante frecuente de que se efectuaran dobles ventas y hasta triples respecto de un mismo lote, además los abogados de la institución tenían personal encargado de buscar lotes desocupados, a efecto de que en complicidad con los líderes formaban

parte del consejo técnico del Fideicomiso, los vendieran al mejor postor, obteniéndose generalmente la cesión onerosa por parte del afectado de sus derechos a favor del ocupante.

Otro proceder común de los abogados del fideicomiso, fue vender lotes que no formaron parte del patrimonio del fideicomiso y que se encontraban escriturados a favor de particulares e inscritos en el Registro Público de la Propiedad; esto dió origen a que en forma posterior el ocupante del lote y supuestamente comprador de buena fe no pudiera obtener el título de propiedad que lo acreditara como el legítimo propietario del lote que poseía, en virtud de que el Fideicomiso Ciudad Nezahualcóyotl, no era propietario del lote vendido, y en algunas ocasiones se encontraba ante la situación de volver a pagar el lote al propietario legítimo, o en el peligro de ser lanzado del lote que poseía porque el propietario promovía acción real reivindicatoria.

También se celebraron contratos sujetos a condición suspensiva, aunque de manera equívoca indicaron que estaban sujetos a condición resolutoria, toda vez, que la condición es suspensiva cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación. En este caso se trataba de una condición suspensiva toda vez que al contratante del lote se le perfeccionaba su contrato de compra-venta con la obtención ejecutoriada que declaraba rescindida la relación contractual existente

con el primer adquirente, de tal manera que su trámite concluía con la escritura pública respectiva, sin embargo la sentencia de juicio ordinario civil de rescisión de contrato que legitimaría o perfeccionaría su compra-venta nunca obtenía lo deseado en virtud de que la condición no se cumplía y consecuentemente la compra-venta era imperfecta.

Otra situación que se configuró como consecuencia de mala planeación fue la siguiente:

Cuando existía la posesión ilegal o de mala fe de predios que se encontraban escriturados a favor de particulares, y que por ende, no era patrimonio fideicomitido el fideicomiso obtenía la propiedad del lote invadido mediante la compra-venta a su propietario pero sin cancelarse la escritura pública respectiva y sin obtener una a favor de la institución, o por lo menos un mandato a efectos de poder el Fideicomiso otorgar la escritura correspondiente al ocupante del lote a promover un juicio de otorgamiento y firma de escritura, si es que había existido convenio con el legítimo propietario, o en su defecto, un juicio de usucapión, toda vez que ignoraban domicilio, esto lo hacía no obstante que había liquidado el lote a Fideicomiso, pero éste se encontraba imposibilitado para extender la escritura correspondiente que lo acreditara como el legítimo propietario. Todo lo antes manifestado creó un clima de desconfianza en el Fideicomiso, por lo que no fue una solución integral a un grave problema social.

Principalmente la limitación en cuanto al territorio que abarcaba el fideicomiso, es decir lo que se dió en llamar el patrimonio fideicomitado, ya que no comprendía la totalidad del municipio de Nezahualcóyotl, fue la circunstancia que permitió el nacimiento de políticas sobre asentamientos humanos a efecto de dar solución a los planteamientos de hecho que formulaban los conglomerados humanos así establecidos y que no formaba parte de la zona fideicomitada; estas políticas fueron recogidas en un programa conocido como "Plan Sagitario" en el mes de septiembre de 1978.

El estado de derecho que vive la entidad permitió definir que la propiedad en concepto de función social, no es donarles a los grupos parginarios ni permitir la impunidad de su ataque y que era indefinidamente necesario desterrar las prácticas demagógicas de algunos líderes que de esta manera se aprovechan de los grupos marginados, haciéndoles creer que por el hecho de no tener un pedazo de tierra donde fincar su habitación, el Estado está obligado a proporcionárselo.

También se entendió que era necesario, para definir una política en materia de sentamientos humanos, lograr la participación activa de varias instituciones gubernamentales, a efecto de evitar trámites por demás absurdos tardados e inoperantes y que permitían caer en la burocracia y la corrupción de los funcionarios encargados de estas instituciones gubernamentales, de esta manera se hacía más ágil el trámite en sus diversas modalidades y formas en que la regulari-

zación de la tenencia de la tierra era objeto de las mismas.

Al antecedente de "Plan Sagitario" fue un programa llamado "PLAN NEZAHUALCOYOTL", creado en el mes de octubre de 1977, que permitió cuantificar la gravedad del problema y la irregularidad jurídica existente.

En el "Plan Sagitario" se trató de conjugar la participación de la Dirección de Hacienda del Estado, la Dirección del Registro Público de la Propiedad, la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, la Dirección de Gobernación, el Fideicomiso de Ciudad Nezahualcóyotl, el Colegio de Notario del Estado de México y la participación del Instituto A.U.R.I.S.

Los objetivos del programa fueron los siguientes:

a).- Llevar a cabo las directrices que se habían trazado en materia de asentamientos humanos irregulares.

b).- Conjuntar todo tipo de información que permitiera precisar la situación guardada en los predios integrantes de las zonas a regularizar.

c).- Incorporar los predios que conformaban las zonas de irregularidad, al orden jurídico de propiedad actual y operante.

d).- Promover la concientización de los ocupantes, de predios a efecto de obtener su participación de manera voluntaria en el programa de regularización.

e).- Proyectar y ejecutar desarrollos urbanos de interés social para que a bajo costo cubran las necesidades, de habitación de los grupos económicamente débiles.

Después de haber señalado los objetivos del programa, indicará el procedimiento general de regularización que llevo a cabo el "Plan Sagitario".

Como sucedió con la creación del Fideicomiso los colonos manifestaron rechazo y oposición al "Plan Sagitario", y para darle confianza al colono este programa creó un nuevo concepto de valor de la tierra, diferente de su valor real, comercial o catastral, este nuevo consistió en respetar para los ocupantes de predios irregulares el precio en que habían adquirido su lote 10 ó 15 años antes y que además no había sido cubierto su costo total a los fraccionadores.

La participación del Consejo de Notarios del Estado de México, ayudó a dar más credibilidad al programa de regularización, toda vez que permitió la reducción del costo de las escrituras hasta casi dos terceras partes, del precio de una operación normal entre particulares.

Además hay que señalar también que los adquirentes que tenían adeudo de lotes, y que se comprometían a escriturar y por ende adquirirían otro adeudo que era el costo de la escritura, tenían la facilidad de suspender el pago, sin la sanción de los recargos, y pagar el otro hasta en un plazo de 12 meses.

También fue definitiva la participación del Consejo de Notarios del Estado de México, en la celebración y protocolización de los convenios celebrados entre los fraccionadores y el Gobierno del Estado de México a efecto de que le cedieran los derechos a este último y consecuentemente estuviera facultado a extenderles a los colonos la escritura pública respectiva, y en el caso de que existiera oposición a la celebración de dichos convenios se promovía el juicio administrativo de ejecución a través del cual el Gobierno del Estado de México se adjudicaba los derechos y obligaciones de los fraccionadores respetivos, encargándose los notarios de protocolizar la escritura de adjudicación.

Con efecto de hacer más ágil el trámite que concluyera con la entrega de la escritura respectiva, el Gobierno del Estado de México celebró convenios con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que trajeron como beneficio el pago diferido de la nota del timbre, y del impuesto translativo de dominio y de los cuales el Gobierno del Estado de México se hacía solidario responsable, además se subsidió al pago de los derechos de inscripción, ante el Registro Público de la Propiedad, para el momento en que se inscribiera la escritura pública

correspondiente.

El tenedor de un predio que careciera del título de propiedad tenía que acreditar ante "Plan Sagitario", la causa generadora de su posesión, para que en forma posterior iniciara el trámite de regularización respectiva, el cual concluía con la firma en el libro notarial o protocolo, estando en aptitud de recibir su escritura pública otorgada por un notario e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, reuniendo de esta manera los elementos esenciales y de validez de un acto jurídico.

El testimonio de su escritura pública que lo acreditaba como único y legítimo propietario del lote en cuestión, se le entregaba aún sin pagar el valor total o el saldo del costo convenido originalmente con el fraccionador; bastaba reconocer su adeudo y obligarse a cubrirlo al Gobierno del Estado, firmando un documento conocido como reconocimiento de adeudo, de acuerdo con él podía llegar a tener un plazo de hasta tres años para cubrir dicho adeudo, cuando un previo estudio socioeconómico, determinaba la capacidad económica del beneficiado.

La labor del "Plan Sagitario" consistía en realizar todos los trabajos técnicos informativos necesarios, para integrar la cartografía urbana, con planos de apertura, prolongación de calles, planos de manzana, planos de lotificación, recabar la autorización

de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, debiéndose además protocolizar e inscribir ante el Registro Público de la Propiedad la escritura de lotificación en los términos que señalan los planos respectivos.

La experiencia obtenida en el ejercicio del programa, permitió observar tres perspectivas básicas en la zona, que son las siguientes:

a).- Colonos que no querían obtener el título de propiedad del lote ocupado.

b).- Carencia de dominio de algunas de las zonas problemáticas, lo que impedía la culminación del proceso de regularización con la entrega de su escritura pública.

c).- Colonos que deseaban y podían obtener su escritura pública, pero afrontaban un conflicto de hecho o de orden jurídico para obtenerla.

La política instrumental para atender la problemática, fue dividir el territorio municipal en cuatro grandes sectores que posteriormente se dividieron en 24 subsectores y además se desconcentraron actividades mediante el establecimiento, en cada subsector de una oficina móvil la cual contaba con todos los recursos tanto humanos

como materiales a efectos de resolver los conflictos que se llegaran a presentar.

La oficina móvil además de llevar lo más cerca posible de la casa del colono las posibilidades de regularización de su lote, tenía objetivos especiales;

a).- Actividades de publicidad, difusión y convencimiento para obtener la participación del colono en el inicio de sus trámites de escrituración.

b).- Tenía labor de apoyo, de parte de brigadas del área de relaciones humanas que a través de visitas domiciliarias buscaba:

1.- El convencimiento del colono que se resistía a intervenir en los procesos de regularización.

2.- Conocimiento pleno de la situación de cada lote comprendido en la zona de regularización.

3.- Conocimiento y solución de los problemas que impedían al colono regularizar su lote.

Además la oficina móvil disponía de vehículos a

efecto de transportar al colono de su domicilio a la oficina y viceversa así como también disponía de personal técnico para dar solución, en caso de conflictos, respecto a medidas y colindancias o diferencias de superficie.

Los avances que se alcanzaron con este desarrollo programático de la escrituración de lotes y conocimiento del número de predios invadidos, fueron considerables, además para darle mayor confianza al colono, los domingos se hacían entregas simbólicas de escrituras, con la presentación de variedades artísticas.

Dentro de los logros del "Plan Sagitario", deben destacarse dentro de los diversos aspectos que implica la regularización de la tenencia de la tierra los siguientes:

a).- Del hecho de detentar un inmueble se pasa a ser el legítimo poseedor y propietario.

b).- La situación de hecho en que se encuentran los tenedores, frecuentemente incierta e ilegítima en cuanto a la posesión de la tierra, pasa a ser protegida por el Estado dentro del orden jurídico vigente.

c).- La posesión se convierte en derecho de propiedad apto para su incorporación a un sistema registral.

d).- La regularización de la tierra permite y asegura un legal comercio o tráfico de inmuebles, con garantía para los adquirentes.

e).- Desde el punto de vista social desarrolla el arraigo del hombre con la tierra, y trae como consecuencia una complementación armónica con la comunidad.

Estos aspectos benefician de manera plena a los particulares, debiéndose señalar también los aspectos que benefician al Estado.

a).- Principalmente integra a los particulares dentro de una relación tributaria al incorporar al régimen fiscal actual los inmuebles debidamente titulados, con la consecuencia económica del pago de los impuestos de translación de dominio, del predial y también de los servicios públicos municipales con la garantía del inmueble y el causante debidamente empadronado.

b).- Propicia la elaboración de un inventario de bienes inmuebles y actualiza como consecuencia el Registro Público de la Propiedad.

c).- Propicia que las políticas generadas en el

sector público referente a la vivienda popular, estén dotadas de una instrumentación jurídica adecuada cumpliendo con ello una necesidad social.

d).- Premite la localización e investigación de zonas de desastre y zonas precaristas, y el reconocimiento y localización de tales zonas y de invasiones que se dan en las mismas, permite adoptar medidas de seguridad que eviten el desarrollo de las mismas y la extensión de la problemática que en un momento dado se puede convertir en detonador social.

Las deficiencias que en mi concepto tuvo el "Plan Sagitario" fueron las siguientes:

I.- La falta de organización y el control adecuado. Se elaboraron escrituras con errores en los datos reales del inmueble y se inscribieron en el Registro Público de la Propiedad con esos errores, dando origen a correcciones posteriores y escrituras de rectificación que crearon desconfianza en los colonos.

También, como consecuencia de dobles ventas de lotes, o por la manera administrativa como se intentaron resolver los conflictos jurídicos individuales, se dieron casos en que el lote que se pretendía inscribir en el Registro Público de la Propiedad, ya se encontraba inscrito y registrado a favor de otra persona no pudiéndole inscribir

su lote allegítimo adquirente o poseedor, a menos que promoviera por vía judicial la cancelación de la inscripción existente en el Registro Público de la Propiedad.

Además el programa no llevó un adecuado control respecto a los lotes escriturados, de tal forma que en el proceso de concientización de los colonos, para que acudieran a regularizar su propiedad, se les visitaba con bastante frecuencia fastidiándolos, pues la misma institución ya les había escriturado antes, dando origen con esto a desconfianza por parte de los colonos, puesto que existía la presunción de falta de organización en el programa.

En este programa de regularización se elaboraron análisis jurídicos llamados dictámenes, en donde de manera administrativa se resolvían los conflictos jurídicos y se les autorizaba a escriturar el lote, ésto dió motivo a especulaciones y en algunas ocasiones a que los colonos ofrecieran dinero para que los favoreciera en el dictamen, o que algunos líderes se convirtieran en gestores cobrandod honorarios, desvirtuando de esta manera, la imagen del programa, contribuyendo a aumentar la desconfianza en las instituciones del gobierno.

La Dirección de la Tenencia de la Tierra y Reservas Territoriales, es un organismo dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas "Creada por la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, por Decreto No. 2 de la XLVIII Legislatura,

de fecha 17 de septiembre de 1981" (10) y es el órgano encargado de ordenar los asentamientos humanos, regular el desarrollo urbano, así como proyectar y ejecutar las obras públicas del Estado.

Los asuntos que son de la competencia de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y de la cual depende la Dirección de la Tenencia de la Tierra y Reservas Territoriales son las siguientes:

"I.- Promover y vigilar el equilibrado desarrollo de las diversas comunidades y centros de población del Estado, mediante una adecuada planificación y zonificación de los mismos".

"II.- Formular, revisar y ejecutar el Plan Estatal de Desarrollo Urbano".

"III.- Elaborar y vigilar el cumplimiento de los planos directores".

"IV.- Vigilar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de construcción y territorio urbano".

"V.- Promover y ejecutar la regularización de la tenencia de la tierra".

"VI.- Participar en la realización de los programas de vivienda y urbanización".

"VII.- Planear y regular el desarrollo de las comunicaciones y transportes en el Estado".

"VIII.- Realizar las tareas relativas a la ingeniería del transporte y al señalamiento de la vialidad del Estado".

"IX.- Otorgar, revocar y modificar las concesiones y permisos necesarios para la explotación de vialidades de jurisdicción estatal, así como ejercer, en su caso, el derecho de reversión".

"X.- Formular el programa general de obras del Gobierno del Estado".

"XI.- Proyectar, ejecutar, mantener y operar, en su caso directamente o por adjudicación a particulares las obras públicas, que no sean de la competencia de otra dependencia".

"XII.- Prestar asesoría y trabajar en forma coordinada con los ayuntamientos de la entidad, con las dependencias y entidades del Ejecutivo Federal, en la realización de obras públicas y demás actividades relacionadas con los asentamientos humanos".

"XIII.- Formular y operar los planes y programas específicos para el abastecimiento y tratamiento de aguas y servicio de drenaje y alcantarillado".

"XIV.- Expedir en coordinación con la Secretaría de Planeación las bases a que debe sujetarse los concursos para la ejecución de obras en el Estado, así como adjudicar, cancelar y vigilar el cumplimiento de los contratos de obras celebrados por la Administración Pública del Estado".

"XV.- Las demás que señalen las leyes y reglamentos vigentes en el Estado".

Esta alternativa de solución, planteada a partir del mes de septiembre de 1981, como órgano encargado de regularizar los asentamientos humanos irregulares en Ciudad Nezahualcóyotl, se encuentra aún en proceso de organización por lo que no han formulado programas ni han iniciado trámite alguno, para incorporar a un régimen legal de propiedad los asentamientos humanos irregulares, no obstante que se creó desde el 17 de septiembre de 1981.

#### C) ANALISIS JURIDICO DE LA REGULARIZACION.

##### 1.- El Procedimiento Administrativo de Ejecución.

Dentro de la problemática que presenta la irregulari-

dad de la tenencia de la tierra en Ciudad Nezahualcóyotl, una de las causas que la originó, fue el caso de los fraccionadores que con un fraccionamiento irregular iniciaron la venta de los predios mediante contratos privados de compra-venta a plazo que permitía la ocupación del lote, estando imposibilitados para entregar más tarde la escritura pública del lote prometido en venta, toda vez que no habían cumplido con sus obligaciones fiscales con el Estado. Asimismo también prometían urbanizar los fraccionamientos sin cumplir esta promesa, y obligando al Estado a urbanizar los fraccionamientos.

Ante este problema el Gobierno del Estado de México, ha venido utilizando con gran éxito el procedimiento administrativo de ejecución, como un instrumento legal para regularizar jurídicamente la tenencia de la tierra, ya que una vez agotado dicho procedimiento se procese a la adjudicación del fraccionamiento, a favor del Gobierno del Estado de México, dejando a salvo los derechos de terceros y otorgando en su oportunidad escrituras públicas a los poseedores que acreditan documentalmente el justo título de posesión, de los predios que forman el fraccionamiento adjudicado, de esta forma el Gobierno del Estado de México al extenderles las escrituras públicas a los poseedores de predios, del fraccionamiento adjudicado puede otorgarles la facilidad de pagar los saldos de los lotes en facilidades así como respetarle el valor de su predio, tal y como lo adquirieron originalmente, no encareciendo de esta forma el costo de la escritura.

El Maestro Serra Rojas estima que "el procedimiento administrativo está constituido por un conjunto de principios que determinan los requisitos de forma, caminos lógicos, verdaderas garantías para el mantenimiento de los derechos, por medio de las cuales la administración pública expresa la voluntad ejecutiva y realiza los fines que tiene encomendados". (11)

El procedimiento en general está constituido por una serie de formalidades que se establecen de una manera general para evitar arbitrariedades y obtener un resultado determinado, en este caso el aseguramiento del bien público; además este procedimiento tiene un carácter social cada vez que los fraccionamientos en donde se dá el problema de los asentamientos humanos irregulares, son carentes de los más elementales servicios públicos y por ende están dirigidos a los sectores más débiles de nuestra sociedad, tanto en su economía como en su cultura.

El procedimiento administrativo de ejecución se constituye con la orden de requerimiento de pago al causante, el mandamiento de ejecución, el embargo, y en su caso el remate y la aplicación del producto del remate suficientes para asegurar el interés fiscal.

Mucho se ha discutido acerca de la constitucionalidad de la facultad económica coactiva, pues los causantes la han objetado considerando que su ejercicio es violatorio de las garantías que otorgan

( 11 ) Serra Rojas, Andrés, Derecho Administrativo, Editorial Porrúa, Segundo Tomo, Novena Edición, México 1977, Pág. 77.

los artículos 14, 16, 17 y 22 de la Constitución Federal.

Se dice que viola el Artículo 14 Constitucional porque éste ordena que nadie puede ser privado de sus posesiones, propiedades o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

Los argumentos en contra señalan que como la obligación del pago del impuesto no es una obligación de carácter civil que esté regulada por el derecho común, sino una imperiosa exigencia de una necesidad política que la constituye en un servicio público, que debe prestarse aún contra la voluntad del obligado, no puede dicha obligación asumir la forma jurídica, de modo que el Artículo 14 Constitucional puede abarcarlo dentro de sus disposiciones.

La violación del artículo 16 se hace consistir en que la autoridad administrativa no es una autoridad competente, que pueda fundar y motivar la causa legal de un procedimiento.

Debe considerarse que la facultad económica coactiva si forma parte de las funciones administrativas y que por lo mismo, el poder ejecutivo es autoridad competente para poder ejecutarla. Se dice que esta facultad, contraría el Artículo 17 Constitucional porque

el poder ejecutivo al exigir en la vía de apremio el pago de un adeudo fiscal, en realidad se está haciendo justicia a sí mismo y ejerciendo la violencia que prohíbe el precepto de que se tratá.

En relación a esta situación el Ministro Vallarta señala si el poder administrativo, dice, ejerciera violencia exigiendo los servicios públicos que la ley impone a los ciudadanos de la manera proporcional y equitativa que la misma ley ordena; si a ese poder le estuviera prohibido obligar al particular aún por la fuerza a que preste los servicios públicos que le tocan, el cumplimiento sería imposible, y estaría de sobre aquel de los tres poderes a quien la Constitución encarga que provea en la esfera administrativa a la exacta observancia de la ley, supuesto que para cada uno de sus actos, necesitaría el auxilio de un juez que legitimara estas violencias. Todas las legislaciones han considerado como elemento esencial de la violencia la injusticia, la falta de derecho y el abuso de la fuerza del que la emplea; suponer pues que la autoridad hace violencia cuando obedece la ley, es subvertir todos los principios.

Por último, se afirma que existe violación del Artículo 22 Constitucional, con el ejercicio de la facultad económica coactiva, pues al hablar éste de que no se considerará como confiscación de bienes la aplicación total o parcial de los que corresponden a una persona para el pago de impuestos o multas, indica que esto ocurre siempre que la aplicación sea hecha por la autoridad judicial, lo que viene

a significar que es dicha autoridad la que debe intervenir en el cobro de tales impuestos y multas. Al efecto la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha hecho la siguiente interpretación "si bien el legislador quiso que la aplicación de los bienes de una persona para el pago de la responsabilidad civil proveniente de la comisión de un delito sea hecha por la autoridad judicial; no exige lo mismo cuando se trata del pago del impuesto o multas; siendo este criterio enteramente lógico, agrega, porque lo establece con toda claridad el precepto transcrito cuando porque la tributación es inherente al ejercicio de la soberanía que proviene de la misma Constitución y nada hay más consecuente con ella como que el poder Ejecutivo a quien la propia Constitución impone la obligación de proveer en la esfera administrativa a la exacta observancia de las leyes, tenga las facultades legales necesarias para hacer efectiva aquella función de la soberanía recaudando el impuesto".(12)

Cuando se trata de resoluciones administrativas dictadas dentro de la esfera del Derecho Público, la solución doctrinal es contraria a la que preside en la vida civil, y consiste, por lo tanto, en admitir que la administración está capacitada para proceder en forma directa, esto es sin intervención de los tribunales, a la ejecución de sus propias resoluciones. Esta posibilidad de acción directa constituye lo que en la doctrina se conoce con el nombre de carácter ejecutorio de las resoluciones administrativas y se funda en las necesidad de que las atribuciones del Estado que la legislación positiva ordena se realicen en forma administrativa, no estén sujetas

---

( 12 ) Suprema Corte de Justicia 1917-1975, Segunda Sala, Tesis 160, Pág. 289

a las trabas y dilaciones que significarían la intervención de los tribunales y el Procedimiento Judicial.

Reposa además la presunción de legitimidad de las resoluciones dictadas por los órganos del Estado dentro de la esfera de su competencia, presunción que a su vez se basa en la idea de que esos órganos son en realidad instrumentos desinteresados que normalmente solo persiguen la satisfacción de una necesidad colectiva dentro de los mandatos de las normas legales.

No satisfecho un crédito fiscal dentro del plazo que para el efecto señalen las disposiciones legales, se exigirá su pago mediante el procedimiento administrativo de ejecución. En este caso, se ordenará requerir al deudor para que efectúe el pago dentro de los tres días siguientes a dicha notificación, aprecibido de que de no haberlo, se le embargarán bienes suficientes para hacer efectivo el crédito fiscal y sus accesorios legales.

Transcurrido el plazo de tres días del requerimiento de pago, se asegurarán bienes en la vía administrativa de ejecución si el deudor no ha cubierto totalmente el crédito a su cargo.

La Sección Segunda del Código Fiscal de la Federación, Artículo 112 y siguientes, determinan las modalidades del secuestro.

La Sección Tercera del mismo Código, Artículo 132 y siguientes, determinan el procedimiento de remate de los bienes embargados.

En este caso la venta de bienes embargados procedera:

1.- Al décimo sexto día practicado el embargo, si en contra de éste no hubiera objeción o cuando quedare firme, al resolverse la que se hubiere hecho valer.

Se suspenderá el procedimiento administrativo de ejecución durante la tramitación de los recursos administrativos o juicios de nulidad, cuando lo solicite el interesado y garantice el crédito fiscal de que se trate y los posibles recargos en alguna de las formas señaladas en el Artículo 12 del Código Fiscal de la Federación, es decir:

I.- Depósito de dinero en la institución de crédito que legalmente corresponda.

II.- Prenda o hipoteca.

III.- Fianza otorgada por compañía autorizada la que no gozará de los beneficios de orden y excusión.

IV.- Secuestro en la vía administrativa, y

V.- Obligación solidaria asumida por tercero que compruebe su idoneidad y solvencia.

La garantía de un crédito fiscal deberá comprender la de los posibles recargos y gastos de ejecución.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público dictará las reglas sobre requisitos que deberán reunir las garantías, vigilará que sean suficientes tanto en el momento de su aceptación como con posterioridad y, si no lo fueren, exigirá su aplicación o procederá al secuestro de otros bienes.

La misma Secretaría podrá dispensar la garantía del interés fiscal cuando, en relación con el monto del crédito respectivo, sea notoria la amplia solvencia del deudor o la insuficiencia de su capacidad económica.

La suspensión podrá ser solicitada en cualquier tiempo ante la oficina ejecutora acompañando copia del escrito con el que hubiere iniciado el recurso administrativo o el juicio de que se trate. La autoridad ejecutora suspenderá provisionalmente el procedimiento y concederá provisional el procedimiento y concederá un plazo de 15 días para el otorgamiento de la garantía. Constituida ésta la

ejecutora suspenderá de plano el procedimiento hasta que se le comunique la resolución definitiva en el recurso o juicio respectivo.

No se exigirá garantía adicional si en el procedimiento administrativo de ejecución se hubieren ya secuestrado bienes suficientes para garantizar los intereses fiscales.

En caso de negativa o violación a la suspensión del procedimiento administrativo de ejecución, los interesados podrán recurrir al superior jerárquico de la autoridad ejecutora si se está tramitando el procedimiento administrativo, o ante la sala del tribunal fiscal que conozca el caso, el superior o la sala pedirán a la autoridad ejecutora un informe que deberá rendir en un plazo de tres días y resolverá de inmediato la cuestión. (Art. 157 del Código Fiscal de la Federación).

## 2.- Supuestos Jurídicos que se Presentan en la Regularización.

Dentro de los conflictos jurídicos individuales que se presentan en la regularización de la tenencia de la tierra se encuentran los siguientes, mismos que se resuelven de manera administrativa en virtud de que lo tardado de los procedimientos ordinarios civiles seguidos ante los jueces de primera instancia obstaculizarían la solución de los conflictos, los cuales considero deben ser resueltos en forma rápida y expedita.

El primer caso que se presenta y que es de los más frecuentes en el que denomina "cesión irregular" y que se configura, cuando el adquirente original del lote transmite o cede sus derechos a otra persona, entregándole la posesión material del lote y la documentación respectiva, aunque se dan casos en que solo se entrega la posesión material del lote.

Al procedimiento administrativo seguido ante el fideicomiso Ciudad Nezahualcóyotl o el "Plan Sagitario", para resolver el conflicto, es el siguiente:

a).- Se coteja la documentación que tenga el poseedor, con las carteras de crédito así como con el archivo de la institución, a efecto de verificar que existe secuencia en la transmisión del dominio del lote.

b).- El segundo paso consiste en mandar al poseedor a solicitar un acta informativa, ante el juez menor municipal, en donde manifieste la forma en que adquirió el inmueble, de ésta manera la institución encargada de regularizar la tenencia de la tierra, se protege aún cuando sea de forma bastante endeble, respecto a que el solicitante haga declaraciones falsas ante una autoridad judicial.

c).- Se procede a verificar si el solicitante, se encuentra en posesión material del inmueble, lo cual es requisito

esencial; esto se hace a través de una visita domiciliaria llevada a cabo por una persona designada por la institución.

d).- Así mismo, se le piden al solicitante que presente dos testigos que sean vecinos, los cuales ratificarán con su testimonio lo manifestado por el solicitante.

e).- Después de examinar la documentación exhibida por el solicitante, y verificar que el nombre del vendedor, es coincidente con los datos que aparecen en los padrones y carteras de la institución, así como que tiene la posesión material del lote, se procede a dictaminar o resolver que es procedente escriturarle el lote a su favor, turnándose al departamento de titulación, a efecto de elaborar la escritura pública respectiva en la cual aparecerá como vendedor el Gobierno del Estado de México a través de un representante legal.

Cabe aclarar que en todos los casos se dejan a salvo derechos de terceros.

El segundo supuesto jurídico individual que se presenta es el de "defunción", y el procedimiento administrativo seguido para resolverlo es el siguiente:

a).- Primeramente debe demostrar que el "de cujus". Adquirió el inmueble que desea regularizar, esto es, debe demostrar

la relación contractual existente con el fraccionador con base en el contrato de compra-venta, recibos de pago del terreno, etc., y mismas que deben ser coincidentes con los datos que obren en los archivos de la institución responsable de la regularización de la tenencia de la tierra, así como las carteras de crédito.

b).- Debe acreditar el entroncamiento o parentesco, que tuvo con el "de cujus", así como su fallecimiento, con las actas de nacimiento de los hijos procreados durante su matrimonio, el acta de matrimonio y el acta de defunción.

c).- Así mismo, se celebra convenio de repudio de derechos entre los familiares, y en presencia de la institución, en el que se determina de común acuerdo y sin coacción, a nombre de quién va a quedar el lote y consecuentemente se elabora la escritura, en la cual aparecerá como vendedor el Gobierno del Estado de México a través de un representante legal.

En este tipo de trámite, es requisito indispensable que exista el consentimiento, de los herederos en cuanto a la renuncia de sus derechos, sin lo cual es inoperante el dictamen.

El tercer supuesto jurídico individual presentado con cierta regularidad, se denomina dictamen relativo a "abandono de hogar", y los requisitos necesarios para resolver de este supuesto

son los siguientes:

a).- Primeramente debe acreditarse la relación contractual que existe entre su concubino o cónyuge, respecto del lote que desea regularizar, esto es con base en el contrato de compra-venta, comprobante del pago del lote, etc., mismos que deben ser coincidentes con los que existen en el archivo y carteras de crédito de la institución.

b).- En seguida se debe acreditar, el matrimonio o el concubinato, así como el nacimiento de los hijos procreados durante el matrimonio, o el concubinato, esto es, con base en las actas del Registro Civil.

c).- Para comprobar el abandono de hogar del cónyuge, debe presentarse un acta informativa celebrada ante el C. Juez Menor Municipal. Al escriturar el bien inmueble, aparece como vendedor el Gobierno del Estado de México, en virtud de que los fraccionamientos que no formaron parte del patrimonio del Fideicomiso, se adjudicaron o convinieron con los propietarios.

d).- Es requisito (SINE QUA NON) que el solicitante tenga la posesión material del lote, toda vez que se trata de proteger el patrimonio familiar y no de especular con él.

En todos los casos planteados con anterioridad se dejan a salvo derechos de terceros, así como también se exige que los solicitantes del procedimiento de regularización, se encuentren en posesión material del inmueble, puesto que se resuelve de esta manera tomando en consideración la necesidad que tiene el colono por un lote en donde vivir, además de que los procedimientos ordinarios civiles, de presunción de muerte y declaración de ausencia, sucesorios intestamentarios, así como de otorgamiento y firma de escritura, impedirían de manera plena la regularización integral de la tenencia de la tierra en Ciudad Nezahualcóyotl, por ser bastante tardados y costosos.

### 3.- Otros Medios de Regularización.

La intención de esta tesis es presentar un panorama general desde el punto de vista jurídico y social, de la problemática que presentan los asentamientos humanos irregulares, estimando que el estado debe agotar todas las alternativas de solución existente, a efecto de lograr una solución integral, a este grave problema social. Con este fin propongo las siguientes alternativas, como medios de regularización de la tenencia de la tierra.

## LA EXPROPIACION

Considerando que la institución de la propiedad solo puede justificarse por los beneficios que ella pueda ofrecer a

la colectividad, y además que la administración pública se considera como el guardian del interés general, y no obstante que el concepto restringido de utilidad pública se refiere o señala que éste no existe cuando se trata de beneficiar a un particular, pienso que para los efectos de regularización de la tenencia de la tierra, si podría utilizarse con éxito tal figura jurídica.

Respecto al concepto de expropiación Serra Rojas manifiesta que: "La Administración Pública tiene necesidades apremiantes que atender, las cuales no permiten dilaciones o interrupciones. Existen bienes que forman parte de la propiedad particular que el Estado se ve obligado a emplear impulsado por una causa de utilidad pública". (13)

"El mismo tratadista define a la expropiación por causa de utilidad pública como "una acción de la Administración Pública, por la cual procede, en contra de un particular, a la adquisición forzada de la propiedad mediante indemnización, o compensación justa y previa de los bienes necesarios para el funcionamiento de los servicios públicos y demás actividades del estado, siempre que existan razones de utilidad pública". (14)

El principio general que rige a la expropiación en nuestro país, es lo que señala la Constitución en el Artículo 27 Párrafo II que establece, "Las expropiaciones solo podrán hacerse por

( 13 ) Serra Rojas, Andrés, Derecho Administrativo, Segundo Tomo, Novena Edición, Edit. Porrúa, S.A., México 1977, Pág. 267

( 14 ) Ibidem

causa de utilidad pública y mediante indemnización".

La expropiación viene a ser como su nombre lo indica un medio por el cual el Estado impone a un particular la cesión de su propiedad, por existir una causa de utilidad pública y mediante la compensación que al particular se le otorga por la privación de su propiedad.

Para Gabino Fraga la expropiación implica "La transmisión de los derechos sobre un bien concreto mediante la intervención del Estado, del expropiado, a la entidad, corporación o sujeto beneficiados". (16)

La jurisprudencia establecida por la Suprema Corte de Justicia, con relación a que las expropiaciones señala que: únicamente tienen el carácter de utilidad pública, cuando se sustituye la colectividad llámese municipio, estado o Nación, en el goce de la cosa expropiada, pero que nunca podría ser legal cuando se privara de su propiedad a una persona, para beneficiar a un grupo particular, individuo, sociedad o corporación. El concepto de utilidad pública, en los términos del Artículo 27 de la Constitución, cabe decir que es más amplio el alcance de la facultad de expropiar que el restringido que se obtuvo anteriormente. Es más amplio porque comprende además de los casos en que el Estado se sustituye en el goce del bien expropiado, para establecer y explotar por sí mismo un servicio público, o para emprender una obra que reportará utilidad colectiva, aquellos en que los particulares, mediante la autorización del Estado, fuesen los encargados de realizar estos objetivos, en beneficio de la colectividad.

La nueva concepción jurídica de la propiedad no la reputa ya como un derecho absoluto, si no como una función social y permite que la expropiación pueda llevarse a cabo, no sólo por el antiguo concepto restringido de utilidad pública si no además por razones

( 16 ) Fraga Gabino, Derecho Administrativo, Vigésima Segunda Edición, Editorial Porrúa, 1982, Pág. 377

de interés social, ya que el individuo no tiene el derecho de conservar improductivos sus bienes, ni cegar las fuentes de vida, de trabajo o de consumo, con menoscabo del beneficio general: ante la inercia o rebeldía del individuo, para cumplir con este trascendental deber, el estado en su carácter de administrador de los intereses públicos, y de órgano destinado a satisfacer las imperiosas necesidades populares, tiene el deber indeclinable de intervenir con la energía y rapidez que el caso reclame, a fin de impedir que la propiedad fecunda se vuelva estéril, que el equilibrio económico se rompa o que el progreso nacional se estanque.

La expropiación, por razones de utilidad social, se caracteriza por la tendencia a satisfacer, de un modo directo o inmediato las necesidades de determinada clase social, sin que los bienes expropiados dejen de continuar bajo el regimen de propiedad privada.

Así acontece, tanto en el fraccionamiento de los grandes latifundios o su colonización, en beneficio de las clases campesinas, como el fraccionamiento y urbanización de terrenos destinados a construir habitaciones baratas e higiénicas para obreros. En estos casos es indudable que los directamente beneficiados son los individuos pertenecientes a estos dos grandes grupos sociales; pero a la postre lo es la sociedad, por la interdependencia que la vida moderna ha establecido entre éstos y aquellos.

Finalmente la facultad de expropiar se basa también en razones de interés nacional, que abarca, no solamente los fines que debe cumplir el Estado, de velar por la paz pública y por el bienestar de la colectividad, en caso de crisis, transtornos graves, de epidemias o de terremotos, con las proporciones o caracteres de una verdadera calamidad pública, si no además "en la imperiosa necesidad de proceder

con toda eficacia a la defensa de la soberanía territorial". (16)

Al establecer el Artículo 27 Constitucional, que las expropiaciones sólo pueden hacerse por causa de utilidad pública, adopta como concepto básico que la expropiación es de utilidad pública, en su más amplio significado, lo cual permite entender a esto como un mecanismo para la regularización jurídica de la propiedad urbana, puesto que la Constitución al utilizar este concepto se refiere más que nada a la prohibición de que se hagan expropiaciones por causa de utilidad privada, pero de ninguna manera por causas de interés social o nacional, pues en última instancia todo interés nacional es un interés público.

Debemos considerar también que la utilidad pública existe siempre que la privación de la propiedad de un particular sea necesaria para la satisfacción de las necesidades colectivas cuando dicha satisfacción se encuentra encomendada al Estado.

## USUCAPION

Este medio de adquirir la posesión fue explicado en el capítulo tres de la presente tesos.

Para protección de la propiedad inmueble y para que no se desvirtúe el fin social de esta figura jurídica, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha dictado diferentes ejecutorias, resolviendo que para usucapir deberá acreditarse el concepto de propietario no bastando con revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño; hay que probar la existencia del acto que dio origen a la posesión, en virtud de que los títulos no se presumen sino que deben ser acreditados.

También nuestro máximo tribunal ha dictado diferentes ejecutorias tendientes a procurar que el Juez, tenga elementos para precisar las causas y el tiempo de la usucapión.

Así mismo la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha previsto con sentido social y criterio, los casos en que se carece de títulos jurídicamente bastantes para transmitir el dominio, como es frecuente observar en Ciudad Netzahualcóyotl.

En efecto la ignorancia de la ley, la falta de recursos y la indiferencia a las formalidades en una gran parte de nuestra población, origina que se hagan transmisiones de dominio y de posesión de inmuebles, mediante actos consensuales, y a veces sólo con la simple entrega del título original, como si ese título representara literalmente la propiedad misma del inmueble. A nadie se le ocurre en esos casos el otorgamiento de un nuevo título que cancele el anterior. Frecuentemente se formalizan las operaciones mediante recibos o simples constancias a las que se les pone el calificativo de provisionales. Sin embargo, estas operaciones son generalmente respetadas, el comprador entra en posesión del inmueble en concepto de propietario y se conduce como dueño frente a todo el mundo, a pesar de la carencia de título bastante.

El criterio de nuestro máximo tribunal, es la siguiente: la posesión originaria o derivada, debe reconocer una causa jurídicamente apta para imputarla al titular con todos los derechos normalmente atribuibles a la propiedad, pues la simple tenencia material cuando falta dicha causa, no es posesión ni está tutelada por la garantía de audiencia. Para que exista posesión es necesario y basta que se reúnan estos 2 requisitos: Que haya tenencia o poder de hecho sobre la cosa y que esta tenencia no constituya una mera ocupación material sino que deba su origen a algún título que no sea notorio o indiscutiblemente ilegítimo, no se haya declarado nulo por la autoridad competente". (Revisión 6906).

Con la ejecutoria citada la Suprema Corte de Justicia reconoce la existencia de ese fenómeno consuetudinario, otorga validez al acto jurídico de que se trata y protege el hecho material de la posesión.

Es innegable, que la usucapión nos brinda una forma de regularizar la tenencia de la tierra, solucionando irregularidades de la propiedad urbana. El Estado debe aprovechar la utilidad social de esta institución, coadyuvando para que tal alternativa de solución no sea objeto de especulación por parte de los abogados litigantes. El Estado debe proporcionar la asesoría jurídica gratuita a los poseedores materiales de lotes, para lograr una solución integral al problema de los asentamientos humanos irregulares.

## I N M A T R I C U L A C I O N

Indiscutiblemente la inmatriculación es una figura jurídica regulada por el derecho positivo, que puede operar como un mecanismo de regularización de la propiedad inmueble.

La inmatriculación es la inscripción o anotación al Registro Público de la Propiedad, respecto de cosas, actos o derechos, con objeto de dar publicidad a su existencia y alcanzar, mediante ella, los efectos jurídicos legales. Es también la incorporación de una finca al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, introduciéndola de este modo a la vida registral.

La inmatriculación se verifica, mediante información de dominio, mediante la sentencia judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de posesión fehaciente que abarque sin interrupción un periodo de 5 años por lo menos.

El Código Civil, estipula que el que haya poseído bienes inmuebles con el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad, o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, sino está en el caso de deducir la acción de usucapión por no estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad

en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el Juez de Primera Instancia, que ha tenido esa posesión rindiendo la información respectiva en vía de Jurisdicción Voluntaria, acompañando en certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad, así como el relativo al Estado Fiscal del inmueble, pudiendo recibirse la información como citación del Ministerio Público, de la Autoridad Municipal, del Registro Público de la Propiedad, de los colindantes y de las personas registradas en las oficinas fiscales y previa publicación en los medios de información designados por la propia ley, en este caso los edictos correspondientes en la Gaceta del Gobierno de la Entidad correspondiente y en el período demayor circulación.

Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad, debiéndose inscribir en el Registro Público de la Propiedad, previa protocolización de la sentencia que se realice ante un Notario Público.

La inmatriculación, por su propia naturaleza, es una forma idónea de regularización de aquellos bienes inmuebles que no se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, inclinándose a pensar que esta figura es indispensable, en algunos casos como medio de incorporación al Registro Público y consecuentemente al empadronamiento fiscal.

En virtud de la naturaleza señalada en el párrafo anterior, y para utilizar esta institución como un mecanismo de regularización de la tenencia de la tierra en el Estado de México, se reforzó el Código Civil, a efecto de que para la inmatriculación, además del órgano jurisdiccional, los interesados puedan acudir directamente ante el Registro Público de la Propiedad, mediante el respectivo procedimiento que se establece en el reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Esta inmatriculación que podríamos denominar administrativa, deja siempre a salvo los derechos de terceros; la inmatriculación así realizada no podrá modificarse sino mediante determinación judicial contenida en sentencia ejecutoriada. Así mismo se señala además, que cualquiera que se crea con derecho a los bienes materia de la inmatriculación administrativa podrá oponerse, siempre y cuando sea antes de que se dicte la resolución correspondiente.

COMISION PARA LA REGULACION DEL SUELO DEL ESTADO DE MEXICO  
( C. R. E. S. E. M. )

El Decreto por el que se crea este organismo público descentralizado fue publicado el 24 de agosto de 1983 en la Gaceta del Gobierno. Como su nombre lo dice este organismo fue creado con el propósito de contribuir al bienestar social, ejecutando la ordenación y regularización de los asentamientos humanos y de la tenencia de la tierra, facilitando particularmente a la población con ingresos mínimos, su acceso al suelo urbano, a una vivienda digna y decorosa y a los servicios urbanos básicos. En el artículo tercero del Decreto antes mencionado se establecen las formas a través de las cuales se llevarán a cabo los objetivos señalados:

"I.- Regular el mercado inmobiliario evitando la especulación a través del control de las reservas territoriales".

"II.- Ofrecer suelo por medio del fraccionamiento social progresivo, en las zonas aptas para el desarrollo urbano".

"III.- Evitar el establecimiento de los asentamientos irregulares".

"IV.- Regularizar los asentamientos humanos".

"V.- Regularizar la tenencia de la tierra en los ámbitos urbanos y rural".

La comisión deberá actuar de acuerdo con lo establecido en los planes de desarrollo urbano; sustentar sus acciones en la participación social organizada; y procurar la autosuficiencia financiera.

La comisión para el cumplimiento de sus finalidades, tendrá las siguientes atribuciones.

1.- Podrá coordinarse con las dependencias y organismos que intervengan en el desarrollo urbano.

2.- Participar en la promoción y observancia de los planes de desarrollo urbano, así como en las declaratorias de Provisiones, Usos, Reservas y Destinos del Suelo.

3.- Estudiar la demanda actual y futura de suelo urbano para la población de ingresos mínimos.

4.- Coadyuvar en la constitución y administración de la Reserva Estatal de Suelo Urbano.

5.- Solicitar y participar en la expropiación de

terrenos de propiedad privada, ejidal y comunal; para fines de regularización y oferta de suelo.

6.- Apoyar a los organismos públicos que realicen o promueven programas de vivienda, en la obtención de suelo para sus programas de vivienda.

7.- Localizar, adquirir, enajenar, administrar, fraccionar, urbanizar, construir, vender, permutar y arrendar bienes inmuebles por cuenta propia o de terceros, así como constituir el derecho de superficie para el cumplimiento de sus fines.

8.- Promover programas de autoconstrucción y mejoramiento de vivienda y de servicios urbanos, así como de oferta de materiales de construcción; particularmente en los fraccionamientos social progresivos y los asentamientos en regularización.

9.- Gestionar, obtener y canalizar créditos.

10.- Obtener autorizaciones para explotar los recursos naturales.

11.- Establecer e instrumentar los sistemas para la regularización de la tenencia de la tierra en los ámbitos urbano y rural, de conformidad con la legislación aplicable.

12.- Celebrar convenios con los fraccionadores, propietarios y/o poseedores de predios, pactando las condiciones para regularizar la tenencia de la tierra.

13.- Auxiliar a la autoridad competente para la realización del procedimiento administrativo de ejecución fiscal con fines a regularizar la tenencia de la tierra.

14.- Auxiliar a la autoridad competente para la realización del procedimiento de intervención de fraccionamientos, en los casos señalados por la ley de la materia y fungir, en su caso, como interventor.

15.- Denunciar actos ilícitos, en materia de asentamientos humanos y de tenencia de la tierra.

16.- Efectuar el cobro de las cantidades correspondientes al valor de los predios de fraccionamientos o unidades habitacionales administrados por este organismo.

17.- Promover y ejecutar programas de organización de la comunidad para canalizar su participación en la regularización y desarrollo de los asentamientos humanos.

18.- Proponer las modificaciones, reformas y adiciones

del marco jurídico existente, que se requiera para el cumplimiento de sus funciones.

19.- Adquirir y enajenar bienes para el cumplimiento de sus finalidades.

Este organismo vino a substituir a lo que anteriormente era Plan Sagitario.

## CONCLUSIONES

PRIMERA.- Durante nuestra historia la concepción de la propiedad no ha sido siempre la misma, ya que ésta siempre ha sido en relación al momento histórico que se ha vivido. Así tenemos que los primeros pobladores de México tuvieron una concepción colectiva de la propiedad, en virtud de que las tribus eran nómadas, de tal forma que la propiedad de la tierra no representaba para ellos la importancia que después al convertirse en sedentarios, adquirió.

Al adoptarse otra organización social, era el monarca el único propietario de la tierra, el cual podía repartirla entre las diversas clases sociales, de tal forma que durante la época prehispánica la propiedad plena correspondía exclusivamente al monarca, dando lugar a la propiedad particular; y la propiedad del pueblo representada por el calpulli, respecto del cual sólo se tenía el usufructo, constituyó la propiedad comunal.

Con la llegada de los españoles la propiedad que antes era del rey pasa a poder de la Corona española, por lo que el pueblo mexicano se ve despojado de la propiedad de sus tierras, las cuales se otorgaban tanto a conquistadores como a corporaciones religiosas; prevaleciendo durante esta época la propiedad privada y comunal. La privada, implantada por los conquistadores, se originó fundamentalmente por las mercedes que la propia corona otorgó a conquistadores y

corporaciones religiosas. La comunal, fue una supervivencia de las costumbres indígenas y que la única de que gozaron los pueblos durante esta época, por ser éste el único tipo de propiedad respetado por los conquistadores.

Durante la época de Independencia el régimen de propiedad siguió siendo el mismo de la época colonial, sin embargo en virtud del fortalecimiento y en agradecimiento de la propiedad eclesiástica, se dicta la Ley de Desamortización y de Nacionalización de Bienes del Clero y la Constitución de 1857, entre otras. Por lo que hace a la propiedad comunal, se decretó la repartición de los ejidos, lo que dió lugar a la concentración de la pequeña propiedad y su absorción por la grande.

Durante la dictadura de Porfirio Díaz, nos encontramos con un cambio muy importante, el cambio de los grandes latifundios eclesiásticos a los grandes latifundios civiles de la época porfiriana, representados por las haciendas, situación que representaba un problema social que demandaba una pronta solución, estallando por ello el movimiento revolucionario de 1910, movimiento con el cual se elaboró la legislación que habría que darle nueva vida a la propiedad comunal a través del ejido, logrando su máximo propósito al plasmarse en la Constitución de 1917. (Artículo 27), las diversas formas de tenencia de la tierra.

De tal manera que la revolución vino a modificar sustancialmente el viejo concepto individualista del derecho de propiedad para vestirlo de un carácter social, que sin llegar al socialismo, cumple en gran parte con los requisitos que se exigen para elaborar un derecho privado social.

SEGUNDA.- Frecuentemente, en la época actual por falta de recursos económicos o ignorancia de los particulares así a la irregularidad en la tenencia de la tierra, nos encontramos casos en que las personas adquieren la propiedad de un terreno a través de simples recibos, contratos privados de cesión de derechos posesorios, o bien contratos privados de compra-venta no inscritos en el Registro Público de la Propiedad. Al adquirir en esta forma, la celebración de dicho acto resulta desconocido para todos.

Encontramos que una causa que origina la irregularidad en la tenencia de la tierra es la falta de formalidad en la transmisión de la propiedad de la tierra, por lo que consideramos sería pertinente que el propio gobierno a través de los medios de difusión que están a su alcance hiciera del conocimiento de la gente de escasos recursos, la problemática que implica tal situación irregular con todas sus consecuencias económicas y sociales, ya que con esta información se evitaría, en lo sucesivo, que más gente cometa el mismo error, con lo cual se lograría emminorar el problema de la irregularidad en la tenencia de la tierra.

TERCERA.- Un medio de adquirir la propiedad es la usucapión, figura jurídica que requiere como elementos indispensables la posesión y un determinado tiempo, y que constituye junto con la "información ad perpetuum", el medio legal para regularizar la tenencia de la tierra, pero dado que el procedimiento a seguir y que los requisitos esenciales para que la misma surta sus efectos requieren de un lapso prolongado, se ha adoptado el "proceso de regularización" como una medida más rápida de solucionar el problema. Contemplándose a la vez en el proceso de regularización las dos hipótesis dadas en este problema, esto es, cuando se cuentan con antecedentes registrales y la inmatriculación, y cuando se carece de los mismos.

CUARTA.- En lo que se refiere a la centralización de las fuentes de trabajo, cultura y diversión, es necesario encausar las inversiones hacia el interior de la República a efecto de que en base al propio progreso que implica las fuentes de trabajo, se establezcan más centros educativos y de diversión, arraigando con todos estos beneficios a nuestra genta en su lugar de origen, atenuándose así la inmigración a la Ciudad de México.

QUINTA.- Así como el incremento natal, problema que al parecer resulta de difícil solución, es el de la inmigración de grupos que diariamente llegan a la ciudad. En tanto no se adopten las medidas necesarias la gente de provincia seguirá viniendo a la ciudad en busca de mejores formas de vida. Por ello, consideramos

que si llegado el momento no surtan efecto los programas que el Gobierno Federal ha establecido a fin de atenuar dicha inmigración, será necesario reglamentar el Artículo 11 Constitucional para que la libertad de tránsito no continúe siendo motivo o factor de crecimiento anárquico en ésta u otras ciudades, pues no debemos olvidar que el derecho es creado por los hombres, sobre todo bajo el estímulo de una urgencia de certeza y de seguridad, esto es, de saber a que atenerse y saber que eso a lo cual uno se atiene, tendrá que ser forzosamente cumplido.

SEXTA.- El Estado como titular del ordenamiento jurídico, está obligado a crear los instrumentos necesarios para el restablecimiento del orden social, que en este caso se ha alterado por los asentamientos humanos irregulares que se dieron en Ciudad Nezahualcóyotl. Pero las soluciones al problema deben plantearse con un sentido de justicia social.

SEPTIMA.- La situación ideal respecto a la propiedad territorial, sería que todas aquellas personas que poseen un terreno, gocen del derecho real en virtud del cual la persona somete a su poder jurídico una cosa, directa, exclusiva y perpetuamente, obteniendo de ella todas las ventajas económicas de la misma.

Pero es precisamente la ausencia de este derecho el origen del problema de la irregularidad en la propiedad de la tierra, basada fundamentalmente en la ausencia de título de propiedad o bien

de que éste adolece de algún vicio, haciendo a la vez imposible su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, lo que trae como consecuencia que la persona que posee un terreno en esos términos sea desconocido a los ojos de las autoridades y de los terceros particulares.

OCTAVA.- En virtud de la problemática jurídica, económica y social que la irregularidad en la tenencia de la tierra implica, es loable la labor que al respecto ha desarrollado el Gobierno del Estado de México, a través de instituciones como PLAN SAGITARIO y la Comisión para la Regularización del suelo del Estado de México entre otras , para la solución de este problema principalmente a través de su "proceso de regularización", el cual constituye una acción social encaminada a obtener la forma de legalizar los terrenos irregulares mediante la escrituración pública y la correspondiente inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

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

MENDIETA Y NUÑEZ, LUCIO.- El Problema Agrario en México, Editorial Porrúa, México 1954.

PALAVICINI F., FELIX.- México, Historia de su Evolución Constructiva, Tomo III y IV, Distribuidora Editorial "Libros, S. de R.L. México 1945.

CLAVIJERO, FRANCISCO J.- Historia Antigua de México y su Conquista, Editorial Imprenta Lara, México 1884.

CHAVEZ PADRON, MARTHA.- El Derecho en México, Editorial Porrúa, México 1977, Cuarta Edición Corregida.

BRAVO UGARTE, JOSE.- Historia de México, Tomo Primero, Elementos Prehispánicos. JUS., Revista de Derecho y Ciencias Sociales, México 1941.

ANDRADE M., CARLOS.- La Tenencia de la tierra y la evolución Política de México, Editorial Lagos, S. de R.L. Revista Económica, México 1961.

GAMA, VALENTIN.- La Propiedad en México, Empresa Editorial de Ingeniería y Arquitectura, México.

MUÑOZ, LUIS; CASTRO ZAVALA, SALVADOR.- Comentarios al Código Civil, Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1974, Primera Edición.

GOMIZ, JOSE LUIS.- Elementos de Derecho Civil Mexicano, Tomo II, Editores José Gomís y Luis Muñoz, México 1943.

ARAUJO VALDIVIA, LUIS.- Derecho de las Cosas de las Sucesiones, Editorial Cajica, S.A., Puebla, Pue., 1972.

FERNANDEZ AGUIRRE, ARTURO.- Derecho de los Bienes y de las Sucesiones.- Editorial Cajica, S.A., Puebla, Pue., 1972

GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO.- El Patrimonio, Editorial Cajica, S.A., Puebla, Pue., Segunda Edición.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- Derecho Civil Mexicano, Tomo Tercero, Editorial Porrúa, S.A., México 1976, Cuarta Edición.

AGUILAR CARVAJAL, LEOPOLDO.- Segundo Curso de Derecho Civil, Editorial Porrúa, S.A., México 1975, Tercera Edición.

CORRIPIO PEREZ, FERNANDO.- Diccionario Etimológico, Editorial Bruguera, S.A., Barcelona, España, 1977, Segunda Edición.

ESTRICHE, JOZQUIN.- Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, París, 1858

DE IBARROLA, ANTONIO.- Cosas y Sucesiones, Editorial Porrúa, S.A., México, 1972, Tercera Edición.

LEDUC, ALBERTO Y J. LARA PARDO.- Diccionario de Historia y Biografías Mexicanas, Ed. Vda. de Ch. Bouret., Paris-México.

INICIATIVA DE REFORMAS CONSTITUCIONALES DE MATERIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.- Secretaría de la Presidencia.

PEREZ LASALA, JOSE LUIS.- Derecho Inmobiliario, Editorial Depalma Buenos Aires, Argentina., 1965.

SANCHEZ MEDAL, RAMON.- De los Contratos Civiles, Editorial Porrúa, S.A., México, 1976.

DE LA ROSA MARTIN.- Nezahualcóyotl, un Fenómeno. Editorial Fondo de Cultura Económica, Colección Testimonios del Fondo, Primera Edición, México 1974.

CASTRO, ROSA.- La Explosión Humana, Editorial Fondo de Cultura Económica, Colección Testimonios del Fondo, Primera Edición, México 1974.

MARTINEZ ALMAZAN, RAUL.- El Municipio en el Proceso de Desarrollo Regional y Nacional, Editado por el Instituto de Desarrollo Regional del Estado de México, A.C., México 1975.

OCHOA CAMPOS, MOISES.- La Reforma Municipal, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México 1979.

HUITRON, ANTONIO.- Miseria y Grandeza de una Ciudad, Nezahualcóyotl, Editorial Libros de México, S.A., Gobierno del Estado de México.

BENITEZ, FERNANDO.- Viaje al Centro de México, Editorial Fondo de Cultura conómica, Primera Edición, México 1975. •

SALDAÑA HARLOW, ADALBERTO.- Apuntes sobre Desarrollo Regional Nacional, Editado por el Instituto de Desarrollo Urbano y Regional, Toluca, Méx. 1974.

TERCERA AUTOEVALUACION DEL PODER EJECUTIVO ESTATAL.- Gobierno del Estado de México.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE FECHA 15 DE MAYO DE 1973, Tomo CCCVIII

PROGRAMAS DE REFORMA ADMINISTRATIVA 1981-1987.- Gobierno del Estado de México, XLVIII Legislatura.

SERRA ROJAS, ANDRES.- Derecho Administrativo, Segundo Tomo, Novena Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1977.

FRAGA, GABINO.- Derecho Administrativo, Vigésima segunda edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1982.