

285.  
2ej



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"ARAGON"

"LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA  
TIERRA COMO CONTROL JURIDICO DEL  
CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE  
POBLACION EN LA CIUDAD DE MEXICO"

**T E S I S**  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
**OLGA PEREZ LINARES**

TESIS CON  
FALLA LE ORIGEN



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

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

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

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

## I N D I C E

	Pág.
INTRODUCCION.	1
CAPITULO I	
ANTECEDENTES HISTORICOS	
Desarrollo Urbano de los Centros de Población en México y control de los mismos	
1.- Precoloniales	1
2.- Coloniales	6
3.- Modernos	46
CAPITULO II	
PROCEDIMIENTOS DE REGULARIZACION	47
a) Excepcionales	
1.- Inmatriculación	48
Inmatriculación judicial	49
Inmatriculación administrativa	51
2.- Prescripción	54
b) Ordinarios	
1.- Predios particulares dentro del programa de regularización del Departamento del Distrito Federal	61
2.- Predios propiedad del Departamento del Distrito Federal	75
CAPITULO III	
ZONA URBANA DE PROTECCION ECOLOGICA	80
CAPITULO IV	
MEDIOS DE CONTROL	
Legislación Penal	93

	Pág.
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>100</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>104</b>

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

La irregularidad de la tenencia de la tierra atenta - contra una de las categorías esenciales del modelo socio-económico adoptado por México. Para el total cumplimiento de esta categoría, el gobierno debe estar en aptitud de conocer la demanda de suelos y las necesidades de vivienda con el objeto de impedir el surgimiento indiscriminado de asentamientos irregulares que vulneran el principio de propiedad en contra de la seguridad de la sociedad mexicana.

Es amplio el catálogo de problemas que presenta nuestra ciudad, dejada al crecimiento espontáneo. Controversias sobre tenencia de la tierra, posesiones al margen de la ley, carecimiento e insuficiencia de servicios públicos, contaminación ambiental, desbordamiento incontrolado de la población, creciente especulación con la tierra, proliferación de ciudades perdidas y cinturones de miseria éstos son entre otros más, algunos de los efectos de la falta de planeación en los procesos urbanos de la ciudad de México.

La proliferación de este crecimiento de la población - tan irregular, asume las características de un fenómeno complejo propio de una de las ciudades más grandes del mundo. Para enfrentar tal problemática el gobierno de la Ciudad de México, debe aplicar una estrategia de regularización de la tenencia de la tierra y controlar el crecimiento de los centros de población.

Por lo que es necesario determinar la propiedad de los predios y sus dimensiones, ya que éstos en muchas ocasiones no tienen antecedentes registrados y tienen en su mayoría como antecedente únicamente contratos privados, que no precisan las superficies correctamente.

Como podemos observar, hemos convertido a la ciudad de México, en la mayor área de concentración, creando así lo que desde hace años es uno de los problemas más graves para el desarrollo equilibrado de nuestro territorio.

Es procedente, dada esta situación, destacar como instrumento importante para el control jurídico de la regularización y crecimiento de la ciudad de México, la revisión de la estructura legal a fin de que no se permitan nuevas invasiones o creación de nuevos fraccionamientos que no llenen los requisitos necesarios, tendientes a ordenar y orientar en forma óptima el uso del suelo.

Por lo que este trabajo pretende sustentar la proposición de la modificación al Código Penal vigente para el Distrito Federal, en lo relativo a lo dispuesto en los artículos 359 bis, 395 y 400.

El artículo 359 bis, el cual se refiere al fraude de fraccionadores y que actualmente para su sanción considera la cuantía prevista en el artículo 386, por el monto defraudado, permitiendo en ocasiones que el sujeto activo del delito, por medio de fianza obtenga su libertad.

Proponiéndose que el término medio aritmético de la pena que se imponga, rebase los cinco años, asimismo, por lo que hace al artículo 395, el cual se refiere al delito de despojo.

Igualmente se sancione al dueño de un predio que consienta en la invasión del mismo, y no de aviso a la autoridad correspondiente.

Asimismo, se adicione una fracción al artículo 400 del citado ordenamiento, en el sentido de que se sancione a aquel que adquiera un lote sin haber tomado las precauciones indispensables para asegurarse de que el fraccionador, tenía la autorización para lotificar.

Con esto, se considera que se puede evitar la creación de fraccionamientos que den lugar a asentamientos irregulares, evitando además el crecimiento de la Ciudad de México.

Ya que no hay ningún otro aspecto de la política de desarrollo, de contenido más plenamente humano, que la política demográfica. Aquí es donde se ve con mayor claridad que el fin de la política es el hombre y nada hay más cercano al hombre - que el fenómeno que a nivel social denominamos como la población.

"LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA  
COMO CONTROL JURIDICO DEL CRECIMIENTO DE LOS  
CENTROS DE POBLACION EN LA CIUDAD DE MEXICO"

I.- ANTECEDENTES HISTORICOS

- a) Desarrollo Urbano de los Centros de Población en México.

1.- PRECOLONIALES:

La tenencia de la Tierra entre los Aztecas.  
La división de la Propiedad.

El pueblo azteca llegó al Valle de México en el año de 1325, después de largas jornadas, al detenerse cuando encontró el águila sobre un nopal, signo que habían anunciado sus augures como término de la peregrinación. Y se establecieron en condiciones precarias, en un terreno pantanoso que ofrecía grandes dificultades para el desarrollo económico y la convivencia social. Sin embargo, poco a poco fueron construyendo su Nación.

El rey era la autoridad suprema, a su alrededor, como clases privilegiadas se agrupaban, en primer término los sacerdotes, representantes del poder divino; los guerreros de alta categoría, nobles en su mayor parte y, en segundo término, la nobleza en general, representada por las familias de abolengo. Venía después el pueblo, una masa enorme de individuos sobre cuyos hombros se mantenían las diferentes clases sociales.

Estas diferencias de clase se reflejaban fielmente en-



la distribución de la tierra. La propiedad entre los aztecas, se hallaba dividida en:

Primer grupo : Propiedad de rey, de los nobles y de los guerreros.

Segundo grupo: Propiedad de los pueblos.

Tercer grupo: Propiedad del ejército y de los dioses.

La propiedad del Rey, de los Nobles y de los Guerreros.

Estas eran muy extensas, al rey le era lícito, disponer de sus propiedades sin limitación alguna; podía transmitir las en todo o en parte por donación, o enajenarlas o darlas en usufructo a quien mejor le pareciera. Podía también donarlas bajo condiciones especiales de las que era muy difícil desligar a la propiedad, pues pasaban de padres a hijos como algo inherente a su misma esencia.

Las personas a quienes el rey favorecía dándoles tierras y las condiciones que les imponía eran generalmente, las siguientes:

En primer lugar, a los miembros de la familia real, bajo condición de transmitir las a sus hijos, formándose así verdaderos mayorazgos. Estos nobles en cambio rendían vasallaje al rey; al extinguirse la familia en la línea directa o al abandonar el servicio del rey, volvían las propiedades a la corona y era susceptible de un nuevo reparto.

Cuando el rey donaba alguna propiedad a un noble en recompensa de sus servicios, sin la condición de transmitirla a sus descendientes, éste podía enajenarla o donarla.

Además de los nobles, los guerreros recibían propiedades del rey en recompensa de sus hazañas, unas veces sin condición y otras con la usual de transmitir las a sus descendientes.

No todas las tierras poseídas por nobles y guerreros, provenían de la conquista, gran parte de sus posesiones se remontaban a la época en que se fundaron los reinos.

"Estas tierras eran trabajadas en beneficio de los señores, por macehuales o peones de campo, o bien por renteros - que no tenían derecho alguno sobre las tierras que trabajaban. En cambio, las tierras de conquista, se encontraban ocupadas - por los vencidos, pero las donaciones del rey no implicaban un despojo absoluto para los propietarios, éstos continuaban en - la posesión y el goce de sus tierras conquistadas, bajo las - condiciones que los nuevos dueños les imponían, no podían ser arrojados de las tierras que poseían y de los frutos, una parte era para ellos y otra para el noble y guerrero". 1

#### La Propiedad de los Pueblos.-

Los pueblos, como unidad social, tenían pequeñas parcelas o secciones, sobre las que edificaron sus hogares y se apropiaron las tierras necesarias para su subsistencia. A estas secciones se les denominaba Calpulli o Chinancalli, palabra que, según Alonso de Zurita, significa: "Barrio de gente - conocida o linaje antiguo", y a las tierras que les pertenecían, Calpullalli, que significa: "tierra del Calpulli" 2

1 Mendieta y Nuñez, Lucio. "El problema Agrario en México" México, 1986, ed. Porrúa, S.A. 21a edición pág. 14

2 Alonso de Zurita. "Breve y Sumaria Relación. En Nueva colección de Documentos para la Historia de México", México, 1981, - ed. Diana, 17a edición, pág. 106.

La propiedad del Calpulli pertenecía al barrio; pero - el usufructo de las mismas, a las familias que las poseían, en lotes perfectamente bien delimitados con cercas de piedras o - magueyes. El usufructo era transmisible de padres a hijos, sin limitación y sin término, pero estaba sujeto a dos condiciones esenciales; la primera era, cultivar la tierra sin interrupción, si la familia dejaba de cultivarla dos años consecutivos, el jefe y el señor principal de cada barrio, la reconvenía para ello, y si en el siguiente año no se enmendaba, perdía el usufructo irremisiblemente.

La segunda condición era permanecer en el barrio a que correspondía la parcela usufructada, pues el cambio de un barrio a otro, implicaba la pérdida del usufructo.

Únicamente quienes descendían de los habitantes del calpulli podían gozar de la propiedad comunal.

Cuando alguna tierra del Calpulli quedaba libre por cualquier causa, el jefe o señor principal del mismo, con acuerdo de los ancianos, la repartía entre las familias nuevamente formadas. Cada jefe del calpulli, estaba obligado a llevar un mapa o plano de las tierras en que el que se asentaban los cambios del poseedor.

Las tierras del calpulli constituían la pequeña propiedad de los indígenas.

Además de las tierras del Calpulli, divididas en fracciones entre las familias usufructuarias, había otra clase, común a todos los habitantes del pueblo; carecían de cercas y su

goce era general. Una parte de ellas se destinaba a los gastos públicos y al pago del tributo.

#### La propiedad del Ejército y de los Dioses.

Grandes extensiones de tierra estaban destinadas al sostenimiento del ejército en campaña y otras a sufragar los gastos del culto. Estas tierras se daban en arrendamiento a los que así lo solicitaban, o bien eran labradas colectivamente por los habitantes del pueblo a que correspondían es decir, que eran propiedad de instituciones: el ejército y la clase sacerdotal.

Los indios se valían de vocablos que se referían a la localidad de los poseedores y no al género de propiedad, tales como:

Tlatocalli : Tierra del rey.

Pillalli : Tierra de los nobles.

Altepetlalli : Tierra del Pueblo.

Mitlichimalli : Tierras para la guerra.

Teotlalpan : Tierra de los dioses.

En mapas especiales se encontraban estas tierras perfectamente delimitadas y diferenciadas por colores: las pertenecientes a los barrios eran de color amarillo claro; la de los nobles de encarnado y las del rey púrpura.

En cuanto a las medidas agrarias, marcaban en sus mapas las superficies de los terrenos con cifras referidas al perímetro de los mismos, o bien a lo que de sembraduras eran ca-

paces de contener.

Los magistrados indígenas tomaban en cuenta estos mapas para fallar en los litigios que se suscitaban a propósito de tierras.

Asimismo, el pueblo reconocía y respetaba la desigual distribución de la tierra, porque reconocía y respetaba las desigualdades sociales. El sistema legal mantenía el derecho de propiedad en una forma drástica, pues el cambio en las cercas o en las mahoneras que señalaban los límites de propiedad se castigaba con la pena de muerte.

## 2.- COLONIALES:

### La Propiedad del Estado.

Los españoles se apoderaron, mediante la fuerza de las armas, del territorio dominado por los indios, quisieron dar a la conquista una apariencia de legalidad y al efecto invocaron como argumento supremo la Bula de Alejandro VI, especie de laudo arbitral con el que fue solucionada la disputa que entablaron España y Portugal sobre la propiedad de las tierras descubiertas por sus respectivos nacionales.

En la época, la conquista era aceptada como fuente de soberanía sobre el territorio y la población cuando se empleaba en contra de los pueblos infieles y también lo eran las donaciones hechas por la Santa Sede, a los soberanos católicos, pues los Papas fundaban su poder sobre el Mundo.

El Papa tenía la representación de Dios en la tierra y como Dios es el dueño del Universo, el Papa correspondía la distribución de los dominios territoriales.

Notables juristas de la época afirmaron que la bula de Alejandro VI dio a los reyes católicos la propiedad absoluta y la plena jurisdicción sobre los territorios y los habitantes de las Indias. La verdad es que, en su parte relativa, la bula de referencia no puede ser más explícita:

"... Así que todas sus islas, y tierras firmes halladas y que se hallaren descubiertas y que se descubrieren desde la primera línea hacia el Occidente y Mediodía que por otro Rey o Príncipe Christiano, no fueren actualmente poseídas hasta el día del nacimiento de Nuestro Señor Jesu Christo próximo pasado del qual comienza el año presente mil cuatricientos noventa y tres cuando fueren por Vuestros mensageros y Capitanes halladas algunas de dichas Islas; por la autoridad Omnipotente Dios a Nos en San Pedro concedida y del Vicariato de Jesu Christo que exercemos en las tierras con todos los señoríos de ellas; Haciendas, Fuertes, Lugares, Villas, Jurisdicciones y todas sus pertenencias por el tenor de las presentes, las damos, concedemos y asignamos a Vos y a los Reyes de Castilla y de León, Vuestros herederos y sucesores; y hacemos, constituimos y deputamos a Vos, y los hijos vuestros herederos y sucesores, señores de ellas con libre lleno y absoluto poder, autoridad y jurisdicción."

La donación es más precisa en otras dos bulas, "despachadas -dice Solorzano- por el mismo Alejandro VI, la una de la propia data de la pasada, y la otra seis meses después, en que ampliando la concesión precedente vuelve a decir que da a los Reyes Católicos el mismo dominio para sus conquistas que habia dado, por sus antecesores, a los Reyes de Portugal para-

la Guinea e Indias Orientales, y que se entendiese, a todas las que hiciesen hacia el Poniente y Mediodía, que otro Príncipe Christiano no se hallasen primero ocupadas y las tuviesen y gozasen ellos y sus sucesores perpetuamente con todos sus señores, Haciendas, Fortalezas, Villas, Lugares y Jurisdicciones universales, siendo y quedando en absoluto señores de ellas con plena, libre y omnimoda potestad, autoridad y jurisdicción". 3

La bula de Alejandro VI, fue el verdadero y único título que justificó la ocupación de las tierras de Indias por las fuerzas reales de España; éstas no conquistaban las tierras descubiertas, tomaban posesión de ellas en nombre de los reyes y para los reyes de España. Estaba mandado en una real cédula, que los descubridores tomasen posesión de la tierra descubierta en nombre de los reyes, y en otra que no se usase la palabra conquista, sino la de pacificación población; así pues, los soldados ocupaban lo que en virtud de la bula de referencia, ya era propiedad de los reyes españoles.

Refiere Solórzano, que los Reyes Católicos consultaron a sus consejeros y teólogos sobre el alcance de la bula de Alejandro VI y llegaron a la conclusión de que dicha bula era el título de propiedad sobre las Indias, de tal modo que mandaron redactar una carta " para que se leyese e intimase a los indios antes de llegar a hacerles guerra ni daño alguno". En esta carta se les advertía que tenían la concesión de sus tierras y de convertirlos a la religión católica y que quien les

---

3 Mendieta y Núñez. Lucio. op. cit. pág. 34

había dado tal concesión era "cabeza de todo Linage Humano, doquier que los hombres viviesen y estuviesen y de cualquier ley, secta o creencia: porque Dios le había dado todo el mundo por su servicio y jurisdicción".

De acuerdo con la división que hace Gregorio López en la Glosa 4 de la Ley 1, título 17, Partida 2, el patrimonio real se encontraba constituido por tres clases de bienes:

I.- Propiedades, rentas y derechos con que está dotado el Tesoro Real para subvenir a la administración, orden y defensa del reino, estos componen el Patrimonio del Estado (patrimonio de la Corona).

II.- Propiedades, rentas y derechos con que está dotada la Casa Real para sus gastos, forman lo que se llama el real patrimonio.

III.- Bienes que el rey posee como persona privada, por herencia, donación, legado, compra u otro cualquier título que le sea propio y personal, llamado patrimonio privado del rey.

Los reyes españoles dispusieron siempre de los territorios de Indias como de cosa propia y en más de una de sus cédulas declararon ser de su propiedad particular; pero en otras hablan de esos mismos territorios como pertenecientes a la corona real y en otras a su real patrimonio.

Las Indias constituyeron, en realidad, un reino gobernado por virreyes, es decir, por personas que hacían las veces de los Reyes de España y por otras autoridades que representaban a los mismos, no por simples administradores de bienes particulares y en este concepto, cuando los reyes otorgaban o ven



dían una extensión de las nuevas tierras a algún particular, - se reservaban siempre la soberanía y la jurisdicción sobre las mismas como derecho intransmisible por una simple enajenación o donación. Obraban, por tanto, más que como propietarios, como gobernantes.

#### Origen de la Propiedad Privada en la Nueva España

El Estado español no tenía un ejército regular suficientemente expensado para dedicarlo a la conquista de las Indias y, por ello, tan pronto como se lograba someter a un pueblo indígena, el botín se repartía entre capitanes y soldados en proporción a su categoría y a lo que cada quien hubiese aportado a la expedición haciéndose otro tanto con las tierras y tributos.

Así, los primeros actos de apropiación privada de la tierra, fueron los repartos de que ellas se hicieron entre los conquistadores, repartos que los reyes confirmaron y aun hicieron directamente, como en el caso de Cortés, a quien se asignaron extensos territorios y toda clase de derechos sobre los habitantes de los mismos, en pago de sus servicios.

Tales repartos, aun cuando fueron concedidos o confirmados por disposiciones reales, no pueden considerarse como simples donaciones de los soberanos, sino como pago o remuneración de servicios prestados a la Corona.

La disposición más antigua sobre este particular es la Ley para Distribución y Arreglo de la Propiedad, dada el 18 de junio de 1513; "Porque nuestros vasallos se alienten al descubrimiento y población de las Indias, y puedan vivir con la co-

modidad y conveniencia que deseamos: es nuestra voluntad que se puedan repartir y repartan casas, solares, tierras, caballerías y peonías a todos los que fueren a poblar tierras nuevas en los pueblos y lugares, que por el gobernador de la nueva población fuesen señalados, haciendo distinción, entre escuderos y peones, y los que fueren de más grado y merecimiento, y los que aumenten y mejoren, atenta la calidad de sus servicios para que cuiden de la labranza y crianza. . ." A los repartos hechos en virtud de esta ley, se les dio el nombre de mercedadas, porque para ser válidos era necesario que fuesen confirmados por una disposición real que se llamaba merced.

Los primeros repartos de tierra hechos en virtud de esta ley, fueron simultáneos a la fundación de pueblos españoles en tierras conquistadas.

La colonización de la Nueva España se realizó por medio de fundaciones de pueblos españoles que sirvieron de avanzadas o puntos de apoyo en los territorios antes dominados por tribus indígenas. Estas fundaciones se llevaban a cabo según lo dispuesto en las Ordenanzas de Población que dejaron la colonización de los países conquistados a la iniciativa y el esfuerzo de los particulares.

En efecto, disponían que los pueblos se fundaran mediante capitulaciones o convenios que los gobernadores de las nuevas provincias celebraran con las personas que se considerasen más capaces y de mejores dotes morales, quienes deberían comprometerse a poblar los puntos que con ese fin se escogieren.

En cuanto a la Trazas del pueblo, una vez escogido el -

lugar, las Ordenanzas no hicieron otra cosa que repetir leyes y costumbres que en España se seguían al fundar un nuevo centro de población: debería determinarse una extensión de tierra suficiente para dehesas y ejidos, otra para propios y el resto se dividiría en cuatro partes: una para el que había obtenido la capitulación, las tres restantes para repartir suertes iguales entre los pobladores y lo que por falta de población quedaba sin repartir se reservaba para los que posteriormente se establecieran en el pueblo.

De este modo fueron fundados innumerables pueblos de españoles y se hicieron muchas mercedes de tierras para la edificación de casas y explotación de sementeras.

Por cuanto hace a las medidas, en el año de 1589, El Virrey Don Alvaro Manrique expidió una ordenanza en la que se debía adoptar para el reparto de tierras: como unidad para medidas de longitud, la vara mexicana, cuyo padrón se tomó de la vara castellana del marco de Burgos.

En un principio se dió a cada uno de los soldados y oficiales que llevaron a cabo la conquista, un número de caballerías o de peonías de tierra suficiente para retribuir sus servicios y con arreglo a su grado, y se les repartió en la misma relación determinado número de indios.

De los indios repartidos, unos continuaban en posesión de sus tierras obligados a pagar tributo al encomendero y otros eran empleados en la explotación de las propiedades de éste. Acontecía también que el dueño de un repartimiento hacía, a su vez, a otros españoles llegados a colonizar las nuevas posesiones y a estos repartos subsecuentes se les daba el nombre

de encomiendas.

Los encomenderos ejercieron a principios de la época colonial, una especie de señorío sobre el territorio habitado por los indios que les habían sido repartidos, o encomendados, y muchos, abusando de esta circunstancia, se apoderaron de las tierras que éstos poseían y extendieron así, arbitrariamente, las propiedades de que se les hiciera merced.

Como estímulo para la colonización, las mercedes eran mayores según que se tratase de tierras lejanas a los centros de población ya establecidos o situadas en territorios aun no dominados completamente por las armas españolas.

Al principio los repartos de tierras fueron hechos por los capitanes a sus soldados y más tarde por los Virreyes, Presidentes de Audiencias, Gobernadores o Subdelegados, a los colonos, en una forma provisional, a reserva de que fuesen confirmados por los reyes.

La tramitación definitiva para las mercedes o ventas de tierra, fue la siguiente:

1º. Los interesados deberían solicitar las tierras a los Virreyes, Presidentes de Audiencias, Subdelegados o Cabildos, según fuese el lugar en que estuviesen situadas; pero todos los repartos deberían ser confirmados por el Virrey.

2º. El reparto de las tierras debería hacerse después de consultar el parecer del Cabildo de la ciudad o villa, según el caso, en presencia del procurador de una de otra.

3º. Los agraciados deberían tomar posesión de las tierras que se les hubiesen asignado, en un plazo de tres meses - bajo pena de perderlas.

4°. Estaban igualmente obligados a construir casas en ellas y a sembrar o aprovechar éstas en el tiempo que se les señalase al hacerles la merced.

5°. Por último, las tierras otorgadas por merced no pasaban a propiedad del beneficiado sino en el caso de que residiese en ellas cuatro años consecutivos. Extinguido este plazo, podían disponer de ellas como de cosa propia.

Pero, no todo el territorio de la Nueva España se repartió en la forma de mercedes, pues aparte de las tierras que se reconocieron en propiedad a los pueblos de indios, muchas vendidas a los particulares y a los pueblos. Compraron tierras los que, habiendo recibido una merced, deseaban poseer más de lo que por ellas les correspondía, y los que se apoderaron, sin título alguno, de las tierras de propiedad de la Corona con objeto de que les fuesen reconocidos sus derechos sobre ellas.

#### La Propiedad Eclesiástica

En la época en que los españoles se apoderaron, por medio de la conquista, de lo que se llamaba Nueva España, ya dominaba en todos los gobiernos de los países cristianos la tendencia a impedir que las sociedades religiosas acrecentasen sus bienes raíces, pues conforme al derecho canónico, los bienes eclesiásticos no pueden ser enajenados salvo rarísimas excepciones y esa circunstancia ponía fuera del comercio enormes capitales.

En la Nueva España, la prohibición existente, se reprodujo en la cédula de 27 de octubre de 1535: "Repártanse las tierras sin exceso, entre descubridores y pobladores antiguos-

y sus descendientes que hayan de permanecer en la tierra, sean preferidos los más calificados y no las puedan vender a iglesias ni monasterios, ni otra persona eclesiástica, pena de que las hayan perdido y pierdan y puedan repartirse a otros."

Pero el espíritu religioso de la época impedía que se llevasen a cabo estas prohibiciones; los mismos soberanos daban el ejemplo haciendo grandes donativos a templos, conventos y sociedades religiosas.

En la Nueva España, a pesar de la prohibición expresa, el Clero adquirió grandes propiedades, partiendo de un estado de absoluta miseria, llegó a tener en sus manos gran parte de la propiedad inmueble.

Este fue el origen de la propiedad eclesiástica en México. Los sacerdotes hicieron edificar, sobre aquellos solares, iglesias y monasterios, valiéndose del trabajo de los indios y con el apoyo de encomenderos y autoridades. En el curso de los años se acrecentaron los bienes de la iglesia por donaciones de particulares.

La propiedad eclesiástica gozaba de varias exenciones. No pagaba impuestos, y como la iglesia aumentaba el número de bienes raíces, cada uno de los nuevamente adquiridos por ella significaba una pérdida para el erario público, porque dejaba de percibir las contribuciones relativas.

En todo el reino de España y en sus colonias empezó a notarse el desequilibrio económico producido por este estado de cosas y con objeto de atajar a tiempo el peligro que significaba, el gobierno se vió obligado a enderezar los primeros ataques en contra de la amortización eclesiástica y de los bie

nes del clero.

En 1737, España celebró un concordato, con la Santa Se de por medio del cual los bienes eclesiásticos perdieron las exenciones de que gozaban y quedaron sujetos al pago de impuestos, como las propiedades civiles.

Por cuestiones políticas, Carlos III, en 1767, expulsó de todos sus dominios a los jesuitas y mandó, en Cédula de 26 de marzo de 1769, enajenar los bienes que les pertenecían. Con el objeto de realizar esta orden, se creó en México una Depositaria General para el resguardo y manejo de los bienes confiscados, y más tarde fueron creadas juntas provinciales y municipales que procedieron a la enajenación de los mismos.

Como no fue posible vender todos los bienes, se mandó que los restantes se diesen a censo perpetuo o en arrendamiento.

En 27 de agosto de 1795, se expidió una real cédula que imponía una alcabala de 15% sobre el valor de los bienes raíces que adquiriese a mano muerta, como derecho por la traslación de dominio, con objeto de restringir la amortización.

Las guerras sostenidas por Carlos III, obligaron a este monarca a emitir, en diversas ocasiones, vales que en el año de 1789 ascendían, en total, a dos mil sesenta y cuatro millones de reales, con intereses de ochenta millones al año, y Carlos IV, para redimir esta deuda dispuso, por cédula del 19 de septiembre de 1798, la enajenación de los bienes pertenecientes a hospitales, cofradías, hospicios, casas de expósitos, memorias y reducción de censos o hipotecas destinadas a estos institutos. La ejecución de esta orden en México produjo a Es-

paña la cantidad de diez y medio millones de pesos.

Pero, a pesar de estas operaciones, el dinero adquirido no bastó para cubrir la deuda, y por tal motivo, en 1805 - Carlos IV ordenó, previa conformidad del Papa Pío VII la enajenación de bienes eclesiásticos hasta la cantidad que produjera anualmente una renta de doscientos mil ducados de oro de cámara en calidad de préstamo debidamente garantizado.

El tribunal de la Inquisición fue suprimido en 1808 - por Napoleón, quien, al mismo tiempo, redujo los conventos - existentes en España a una tercera parte. Más tarde, su hermano los suprimió totalmente. Con posterioridad, los gobiernos - españoles ratificaron estas medidas y ordenaron la nacionalización de los bienes pertenecientes a las corporaciones suprimidas.

Estas fueron las principales providencias que se tomaron en la época colonial en contra de la amortización eclesiástica y que, unas veces directamente y otras de un modo indirecto, afectaron las propiedades del Clero en la Nueva España.

#### La Propiedad de los Indígenas.

La propiedad de los indios sufrió rudos ataques desde que se realizó la conquista española. La confiscación de los - bienes de Xicotécatl y Moctezuma, decretada por Hernán Cortés, es el ejemplo más antiguo que puede citarse a este respecto. - No es creíble que los primeros repartos de tierra se hayan hecho respetando la propiedad indígena, pues la totalidad de las tierras laborales se encontraba ocupada cuando menos la que correspondía a los reinos de México, Texcoco y Tacuba, en toda - la extensión de los mismos. Solamente en ciudades y pueblos de



nueva fundación fue posible hacer repartos de tierras entre los colonos sin lesionar la propiedad indígena; pero los españoles empezaron a poblar el territorio no habitado en la Nueva España algunos años después de la conquista; en un principio, las circunstancias los obligaron a establecerse en las poblaciones de indios, y sus necesidades, a ocupar la tierra de los mismos. Es de suponer que los primeros repartos se hicieron de las propiedades de los reyes, de los príncipes, de los guerreros y nobles de mayor alcurnia, y, sobre todo, de los campos destinados al sostenimiento del culto de los dioses indígenas y al sostenimiento de ejército. Probablemente la propiedad más respetada fue la que pertenecía a los barrios (calpulli) propiedad comunal de los pueblos.

Cuando se empezó a legislar sobre la materia, se ordenó que se respetase la propiedad de los indios, organizándose sobre las mismas bases que la sustentaron antes de la conquista, ésto es, en la forma de propiedad comunal intransmisible - de otro modo que no fuese herencia de las familias que la usufructuaban.

La mayor parte de la propiedad de los pueblos de indios quedó por tanto, como en la época precolonial; pero muchos indígenas gozaron la propiedad privada, desconocida por ellos hasta entonces. En efecto, los reyes españoles hicieron mercedes de tierras a muchos indios que les fueron adictos en la conquista o que prestaron relevantes servicios a la Corona, para que la gozacen en propiedad absoluta.

Otros indígenas adquirieron tierras por compra a la Corona, y las tuvieron, por este título también en absoluta propiedad.

En la propiedad comunal se distinguan, según las leyes españolas, cuatro clases bien diversas en cuanto a su origen y aplicación: el fundo legal, el ejido, los propios y las tierras de repartimiento.

En el año 1547, obedeciendo la orden de Carlos V, en la que decía que el Consejo de Indias y los preladados residentes en la Nueva España se congregasen para acordar sobre esta situación " resolvieron que los indios fuesen reducidos a pueblos, y no viviesen divididos y separados por las sierras y montes, privándose de todo beneficio espiritual y temporal, sin socorro de nuestros ministros y del que obligan las necesidades humanas que deben dar unos hombres a otros . . ." 4

En vista de este acuerdo se mandó a los virreyes y a los gobernadores, por diversas cédulas, que se concentrara a los indios en pueblos. La reducción de indios en pueblos motivó toda una serie de preceptos sobre la manera como debían fundarse esos pueblos; contradictorios y oscuros muchos de ellos.

En cédula de 26 de junio de 1523, dispuso el Emperador Don Carlos: "que los virreyes y gobernadores que tuvieren facultad, señalen a cada villa y lugar que de nuevo se fundare y poblare, las tierras y solares que hubieren menester, y se les podrán dar sin perjuicio de tercero, para propios, y enviémos relación de los que a cada uno hubieren señalado, para que lo mandemos confirmar".

El Marqués de Falces, Conde de Santiesteban, siendo Vi

---

4 De la Maza, "Cedulario y Código de Colonización y Terrenos Baldíos de la República Mexicana", México, 1983, pág. 87.

rey de la Nueva España, por ordenanza de 26 de mayo de 1567, - señaló la extensión de 500 varas y prohibió que se hiciese merced de estancias que no distasen "... mil varas de medir paños o seda y desviado de la población y casas de indios..." ni - merced de tierras que no distasen de los mismos pueblos y - casas "quinientas de dichas varas".

Esta ordenanza fue confirmada por Cédula Real de 4 de junio de 1687, reformándose, ya que se aumentó la extensión - acordada por el Marqués de Falces en los siguientes términos: - "... se dé y señale generalmente a los pueblos de los indios - de todas provincias de Nueva España para sus sementeras no sólo las 500 varas de tierra alrededor del lugar de la población hacia la parte de Oriente y Poniente, como de Norte a Sur, y - que no sólo sean las referidas 500 varas sino 100 más a cumplim<sub>ie</sub>nto de 600, que si el lugar fuere de más que de ordinaria - vecindad y no pareciere esto suficiente a mi Virrei de la Nueva España y a mi Audiencia Real de Méjico, cuiden como les en- cargo, mando lo hagan de repartirles mucha más cantidad, y que a dichos lugares y poblaciones les repartan y señalen todas - las más varas de tierra que les pareciere son necesarias para- que los indios vivan y siembren sin escasez ni limitación".

Esta disposición alarmó grandemente a los españoles - que tenían propiedades territoriales en la Nueva España qui- enes protestaron dirigiéndose al rey con expresión de los agra- vios que por tal ordenanza sufrían.

Sin embargo, en Cédula Real de 12 de julio de 1695, se les concedió: "... que la distancia de las 600 varas que ha de haver de por medio de las tierras y sementeras de los indios - de esta jurisdicción a la que los labradores, se cuentan desde

el centro de los pueblos, entendiéndose esto desde la Iglesia de ellos, y no desde la última casa; y que lo mismo se practique para en cuanto a la distancia de las 1,100 varas que ha de haver desde el pueblo a las estancias que se han de contar del propio modo ... "

Esta disposición habría perjudicado a los indios por las mismas razones que invocaron los hacendados, pues estando, como estaban, las casas de aquéllos, construidas a gran distancia unas de otras, muchas quedarían fuera de seiscienta varas, contadas desde el centro del pueblo; pero previendo esta dificultad, en la misma cédula mandó el rey que para compensar a hacendados e indígenas por lo que perdieran con la nueva medición, "se les resarcirá a unos y a otros alargando sus distancias por el paraje que se reconociera más a propósito y menos perjudicial a unas y otras partes: no habiendo tierras así de repartimiento de los indios como de composiciones de los labradores de que poder resarcir el perjuicio, se haga de las que a mí me pertenecen".

Quedó, por tanto, establecido definitivamente en seiscientas varas, a partir de la iglesia y a los cuatro vientos, lo que se ha llamado el fundo legal de los pueblos destinado por su origen para que sobre él se levantaran los hogares de los indios, y, por su origen también inajenable, pues se otorgó a la entidad pueblo y no a personas particularmente designadas.

Habiendo quedado en seiscientas varas, medidas desde el centro del pueblo a los cuatro vientos, la extensión definitiva del fundo legal, estaba mandado que la mensura del mismo se hiciese del siguiente modo: una vez tomado un punto como

centro, deberían medirse seiscientas varas hacia los puntos - cardinales y unirse el término de estas medidas con otras seis - cientas varas, de todo lo cual resultaba un cuadrado, dos de - cuyos lados deberían quedar en dirección de E. a W. y los - - otros de N. a S. Este cuadrado tenía, por otro lado, mil dos - cientas varas mexicanas y una superficie de un millón cuatro - cientas cuarenta mil varas cuadradas.

La mensura de los fundos legales no ofrecía, por tanto, las mismas dificultades que en ocasiones presentaban las de -- otras mercedes de tierras, pues escogido como era el terreno - con grandes cuidados, ni siquiera las propiedades particulares podían impedir la traza correcta del fundo, en virtud de que - la real cédula de 20 de octubre de 1595 dispuso: "Que si para - el cumplimiento y ejecución de las Reducciones (mandadas hacer según la mente del Emperador) proveyesen o determinasen los vi - rreyes, presidentes y gobernadores, y algunas personas se agrá - viasen o interpusiesen apelación, la otorgasen para ante el - Consejo de Indias y no a otro Tribunal como quiera que sin em - bargo había de ejecutarse lo ,proveído de forma que la reduc - ción tuviese efecto. Y porque a los indios se había de señalar y dar tierras, aguas y montes, si se quitasen a los españoles, se les diese justa recompensa en otra parte... "

El fundo legal debe entenderse como la mínima y no co - mo la máxima extensión que debería tener cada pueblo.

En el año de 1573, Don Felipe II mandó, que "los si - tios en que se han de formar los pueblos y Reducciones tengan - comodidad de aguas, tierras y montes, entradas y salidas y la - branzas y un ejido de una legua de largo, donde los indios pue - dan tener sus ganados, sin que revuelvan con otros de españo--

les.

Tal cédula fue la que dio origen en la Nueva España a los ejidos, que, por otra parte, existían también en España - con el carácter de tierras de uso común, situadas a la salida de las poblaciones, sin que se especificara en las leyes españolas las dimensiones que deberían darse a éstas.

Por lo que respecta a la Nueva España y en general a - las Indias, se estableció una legua de largo la extensión de - los ejidos; pero sin perjuicio de que en casos especiales ex-- presamente determinados, se hicieran concesiones de mayor amplitud.

Asimismo, los pueblos de fundación indígena tenían tie-- rras ya repartidas entre las familias que habitaban sus ba-- rrios, y en los pueblos de nueva fundación de 1560, que los in-- dios que a ellos fuesen a vivir continuasen en el goce de las-- tierras que antes de ser reducidos poseían. Estas tierras y - las que para labranza se les dieron por disposiciones y mercede-- reales especiales, constituyeron las tierras llamadas de - repartimiento, de parcialidades indígenas o de comunidad. Los-- españoles respetaron los usos indígenas en cuanto a distribu-- ción de la tierra y, por tanto, estas tierras de repartimiento se daban en usufructo a las familias que habitaban los pueblos con obligación de utilizarlas siempre. Al extinguirse la fami-- lia o al abandonar el pueblo, las parcelas que por este u otro motivos quedaban vacantes, eran repartidas entre quienes las - solicitaban.

El nuevo régimen gubernamental sólo introdujo variacio-- nes en cuanto a las autoridades encargadas de hacer los repar-- tos, pues organizada, como fue la Nueva España en su régimen -

administrativo, sobre la base de Municipios, sus ayuntamientos fueron los encargados de todo lo relativo a las tierras de comunidad.

Durante la época colonial, además, tanto los pueblos españoles como los de indios, de nueva fundación, poseyeron, por disposición expresa de los reyes, terrenos para cubrir sus gastos públicos. A estos terrenos se les daba el nombre de propios; pero en vez de ser cultivados colectivamente, los Ayuntamientos, que eran las autoridades encargadas de su administración, los daban a censo o los arrendaban entre los vecinos del pueblo, aplicando lo que por ese concepto percibían, a los gastos públicos.

#### Derecho de los Indios sobre sus Propiedades.-

El indio estaba considerado, por las leyes españolas, como incapaz, pues su cultura lo colocaba en situación inferior frente a los europeos.

Tratando de protegerlo, se expidieron numerosas leyes por medio de las cuales se pretendió poner su persona y sus bienes a cubierto de todo género de abusos por parte de los colonos españoles. Por esta razón y aún cuando los indios que poseían tierras en propiedad individual tenían todos los derechos que la ley otorgaba al propietario, se mandó que no pudiesen venderlas sin licencia de autoridad competente, licencia que se les concedería solo en el caso de que estuvieran perfectamente acreditadas la necesidad y conveniencia de la enajenación.

Sobre el fundo, los ejidos y los propios, ningún indio en particular tenía derechos de propiedad; el fundo y los pro-

pios eran propiedad pública, concedidos a la entidad moral pueblo y no a personas determinadas, al igual que los ejidos. Por lo que respecta a tierras de parcialidades llamadas también de comunidad o repartimiento, eran propiedades colectivas, permaneciendo con tal carácter hasta mediados del siglo XIX; por tanto, los indios, particularmente considerados, tampoco tenían derechos de propiedad sobre ellas.

Pero los españoles muy a menudo desobedecieron, con la complicidad de las autoridades, las disposiciones legales, - - existentes sobre esta materia, de tal modo, obtuvieron de los indios poseedores tierras pertenecientes a las comunidades o a los pueblos, lo que trajo grandes perjuicios para éstos.

Una ley dictada el 24 de mayo de 1571 por Don Felipe II es la primera que expidió para proteger la propiedad privada de los indios: "Cuando los indios vendieren -dice esta ley- sus bienes raíces y muebles, traigáanse a pregón en almoneda pública en presencia de la justicia, las raíces por término de treinta días y los muebles por nueve días; y los de que otra forma se remataren, sea de ningún valor ni efecto; y si pareciere al Juez por causa justa abreviar al término en cuanto a los bienes muebles, lo podrá hacer. Y porque los bienes que los indios venden ordinariamente, son de poco precio, y si en todas las venden hubiesen de proceder estas diligencias, sería causarles tantas costas, como importaría el principal: Ordenamos que esta ley se guarde y se ejecute en lo que excediere de treinta pesos de oro común, y en menor cantidad, y porque en este caso bastará que el vendedor indio aparezca ante algún Juez ordinario a pedir licencia para hacer la venta; constándole por alguna averiguación que es suyo lo que quiere vender, y



que no les es dañoso enajenarse de ello, le dé licencia interponiendo su autoridad en la escritura que el comprador otorgare, siendo mayor y capaz para el efecto."

El 23 de febrero de 1781, el Virrey don Martín de Mayorga, en vista del alarmante incremento que tomaron las ventas de indios, expidió una Instrucción sobre Venta y Enajenaciones de Tierras de Indios, prohibiendo terminantemente que éstas se hiciesen en contravención a lo dispuesto en la ley antes transcrita, a lo que mandaban otras disposiciones y a lo que en la misma instrucción por él expedida se decía sobre el particular.

Como se puede observar que, desde los primeros días de la conquista, la propiedad de bienes raíces se organizó en tres grupos diversos: la propiedad privada de los colonos españoles, la propiedad eclesiástica y la propiedad de los pueblos de indios.

Las necesidades de la Conquista, primero y después la codicia de los colonos y la incertidumbre que durante largo tiempo hubo en cuanto a la extensión de las medidas y a los métodos que deberían seguirse en la mensura de las mismas, fueron otros tantos motivos que dieron origen a grandes defectos en la titulación y posesión de las tierras de Nueva España.

Muchos fueron los españoles que sin título de ninguna clase se posesionaron de grandes extensiones de tierra, edificaron casa sobre ellas y procuraron desde luego su aprovechamiento como si se tratase de cosa propia. Otros extendieron sus propiedades más allá de lo que marcaba la merced que se les hiciera a los títulos de venta, valiéndose de que las mercedes y títulos se indicaban los linderos señalando accidentes

naturales, riachuelos, árboles, rocas u otras señas cualesquiera que el tiempo se encargaba de borrar.

Con objeto de reprimir los abusos y el desorden que trajo consigo este estado de cosas, fue expedida en 1º de noviembre de 1571, una real cédula del tenor siguiente, en sus puntos esenciales: "Por haber Nos sucedido enteramente en el Señorío de las Indias y pertener a nuestro patrimonio y Corona real los baldíos, suelos y tierras que no estuviesen concedidos por los Sres. Reyes nuestros predecesores, o por Nos, o en nuestro nombre, conviene en toda la tierra, que se posee sin justos y verdaderos títulos, se nos restituya, según y como nos pertenece..."

Numerosas fueron las cédulas que sobre este particular se expidieron, pero no se cumplían por los obstáculos que se presentaban en su ejecución.

Una causa económica fue la que determinó el cumplimiento de las reales cédulas sobre composiciones: estando urgido el erario, se creyó que podrían obtenerse fondos exigiendo a los poseedores de tierras en las Indias, que no tuviesen justo título en el que apoyar su posesión, el pago de una cantidad proporcional a la extensión y clase de tierra que de tal modo poseyesen; al efecto, don Felipe IV, el 17 de noviembre de 1631, expidió una cédula, que fue la primera en producir resultados prácticos en la Nueva España, pues de esa época datan las composiciones que en ella se efectuaron.

"Considerando -dice la cédula mencionada- el mayor beneficio de nuestros vasallos, ordenamos y mandamos a los Virreyes y Presidentes Gobernadores, que en las tierras compuestas por sus antecesores no innoven, dejando a los dueños en su pa-

cífica posesión; y los que se hubieren introducido y usurpado más de lo que les pertenece, conforme a las medidas, sean admitidos en cuanto al exceso, a moderada composición y se les despachen nuevos títulos..."

La disposición más importante que se expidió en materia de composiciones fue, la Real Instrucción de 15 de octubre de 1754, en la cual se designan las autoridades competentes y se detalla el procedimiento que debe seguirse, así como el valor de los títulos de propiedad.

La fracción primera de esta Instrucción, faculta a los Virreyes y Presidentes de las Reales Audiencias para que nombren a los Ministros "que deben ejercer y practicar la venta y composición de las Tierras y Baldíos que me pertenecen..." Fugron, pues, estos Ministros subdelegados, a partir de la fecha, las autoridades encargadas de realizar las composiciones.

En este documento, Legislación y Jurisprudencia sobre Terrenos Baldíos, del licenciado don Wistano Luis Orozco, al igual que en cédulas anteriores, el rey manda se respeten las propiedades de los pueblos de los indios en una extensión suficiente para satisfacer sus necesidades y en caso de que al llevarse a cabo una venta o composición se descubra que no tienen lo suficiente, ordena que se les dote de tal modo que, en realidad, las composiciones con los pueblos de indios sólo deberían llevarse a cabo sobre las tierras que se poseyeran sin título alguno.

El mandamiento textual dice: "Que los Jueces y Ministros en quienes se subdelegue la jurisdicción para la venta y composición de los Realengos, procederán con suavidad, templanza y moderación, con procesos verbales no judiciales en las -

que poseyeren los indios, y en las demás que hubieren menester, en particular para sus labores, labranza y crianza de ganados; pues por lo tocante a las de Comunidad, y las que les esten concedidas a sus pueblos para pastos y exidos, no se ha de hacer novedad, manteniéndoles en posesión de ellos, reintegrándolos en las que se les hubiesen usurpado, concediéndoles mayor extensión en ellas, según la exigencia de la población, no usando tampoco de rigor con los que ya poseyeren los Españoles y gente de otras castas, teniendo presente para con unos y otros, lo dispuesto por las Leyes 14, 15, 17, 18 y 19, Título 12, Libro 4 de la Recopilación de Leyes de Indias".

Pero éstas exigían una serie de trabajos sumamente laboriosos, pues era necesario enviar comisiones encargadas de medir y deslindar los terrenos, en vista de los títulos que se presentasen al efecto. El costo de estas operaciones hizo que se suspendieran por algún tiempo, en virtud de que lo obtenido por concepto de ellas, apenas satisfizo los gastos de las mismas.

El licenciado José Luis Cosío opina, que la jurisdicción de Chalco fue la primera en entrar en composiciones con la Corona, hacia 1643, y lo que pudiera llamarse composiciones colectivas: "Los labradores de Huejotzingo y Atlixco -dice el autor mencionado- obtuvieron que la composición se hiciera en forma colectiva; esto es, que los vecinos de la jurisdicción se cuotizaran, según les pareciera, para dar al rey una cantidad de dinero, en cambio de la cual se les dispensarían todas las deficiencias y faltas que tuvieran en sus títulos, y para los que no tuvieran ninguno, sería título bastante, de su propiedad, un testimonio de la composición".

Este modo de entrar en composiciones con la Corona tuvo gran éxito en la Nueva España, pues muchas provincias solicitaron componerse en la misma forma, y por esta razón y porque resultaba más provechoso para el real tesoro, se mandó en los sucesivos las composiciones fuesen hechas según las de Huejotzingo y Atlixco.

Fueron muchos los pueblos que en forma colectiva pidieron las composiciones, y numerosos los particulares que individualmente las solicitaron para no verse en lo porvenir molestados en sus propiedades.

Después de la Real Instrucción de 1754, se dictó la Ordenanza de intendentes en 4 de diciembre de 1786 y desde entonces fueron los intendentes los encargados de la venta, composición y reparto de tierras realengas. La Junta Superior de Hacienda quedó como Tribunal de revisión y apelación, funciones que antes correspondían a las Audiencias; pero en todo lo demás, se estaba a la Real Instrucción ya citada.

Por último, la Real Cédula de 23 de marzo de 1798, exigió a quienes hubiesen adquirido tierras de los intendentes, - por venta o composición, de ocurrir a la Junta Superior de Hacienda para obtener la confirmación de sus títulos, a fin de evitar gastos y trámites.

Estas fueron las disposiciones legales que en definitiva rigieron en la época colonial, a partir de las fechas indicadas, sobre composiciones con la Corona; pero no obstante, - gran parte de los terratenientes continuaron en posesión precaria de sus tierras, pues las composiciones no se llevaron a cabo con uniformidad ni fue posible hacerlas en todo el territorio.

## Evolución de la Propiedad desde la Conquista hasta la Independencia.-

Desde un principio se organizó la propiedad privada en la Nueva España sobre una base de desigualdad absoluta, que favoreció por una parte el desmedido acrecentamiento de la propiedad individual de los españoles y, por otra, la decadencia paulatina de la pequeña propiedad de los indios.

Sobre esta base de desigualdad, la propiedad privada de los españoles evolucionó en una forma absorbente, con detrimento de las pequeñas propiedades de los indios. Puede decirse que la época colonial en cuestión de propiedad se caracteriza por una lucha entre los grandes y los pequeños propietarios, - en la cual aquéllos tendían a extenderse invadiendo los dominios de los indígenas y arrojando a éstos de los terrenos que poseían, hasta hacer que como último refugio se encerrasen en los límites del fundo legal. Esta lucha sorda, pacífica, lucha que se traducía en litigio e interminables, fue lenta pero - - constante, empezó en los primeros años de la colonia y se prolongó hasta fines del siglo XIX, época en la cual la pequeña - propiedad indígena quedó definitivamente vencida.

Decimos que empezó desde los primeros años de la dominación española, porque los indios fueron víctimas, desde entonces, de innumerables despojos.

Fueron numerosas las cédulas reales que se expidieron ordenando el respeto a la propiedad de los indios y mandando - hacer repartimientos y restituciones de tierra para que no careciesen de ella; pero el principal defecto de las Leyes de Indias consistía en que raras veces eran debidamente cumplidas; - muchas de ellas llegaban a la Nueva España cuando ya se habían

adquirido derechos y creado intereses que no era posible destruir, sin peligro de que se causaran mayores daños de los que se trataba de remediar.

Por estas razones, a pesar de todas las leyes prohibitivas, la propiedad de los indios siguió sufriendo rudos ataques por parte de los españoles. La primera en desaparecer fue la propiedad individual, porque teniendo los indios, como tenían, la libre disposición de ella, les era posible enajenarla a quien mejor les parecía; es verdad que estaban obligados a solicitar la licencia de las autoridades para vender sus tierras, casas y solares, así como sus bienes muebles; pero los españoles cuidaban eludir esta dificultad, unas veces ganándose la complicidad de los encargados de extender la autorización y otras pasando ante este requisito. Los indios que poseyeron tierras en propiedad individual, las vendieron, constreñidos por sus necesidades, para hacer frente a la miseria en los malos años, o bien cubrir deudas contraídas en pésimas condiciones.

En seguida empezó a ser objeto de la codicia de los colonos españoles la propiedad comunal de los indios. Estos individualmente considerados, no tenían derecho alguno sobre ella; pero cuando se trataba de tierras ejidales unas veces la venta se realizaba con el consentimiento de algunos vecinos que se hacían pasar como representantes del pueblo, y cuando se trataba de tierras de repartimiento se hacían pasar como propias de la familia que las poseía y de ese modo se autorizaban las ventas, y otras bastaba la simple invasión de los terrenos por parte de los hacendados para que con el transcurso de los años pasaran a ser de su propiedad.

La decadencia de la propiedad indígena fue adquiriendo de este modo caracteres tan alarmantes, que en 1781 el virrey Don Martín de Mayorga se vio en el caso de expedir un decreto con el fin de atacar el mal. He aquí algunos fragmentos de este documento, el cual describe la situación que guardaban los indios a consecuencia de la pérdida de sus propiedades:

"México, febrero 23 en 1781. Habiendo experimentado el general abuso en que han vivido y perseveran los indios de los pueblos próximos y remotos que comprende esta gobernación, en la nociva enajenación de sus tierras, solares y casas, así que propia peculiar adquisición, como de comunidad y repartimiento, contrayendo imponderables perjuicios hasta el más infeliz de no tener en que vivir, ni dejar en sus potreros aun aquel corto auxilio de casillas o jacales correspondientes a la conservación de la vida humana; y atendiéndose esta materia con la debida compasión, se han tomado las más oportunas providencias, libradas por punto general en los superiores decretos de 20 de julio de 78 y 23 de diciembre de 1780 por mí y por el Excmo. Sr. mi antecesor Bailío Frey Antonio María Bucareli, para el exterminio de este tan abundante y extendido perjuicio, que no se ha podido corregir, con las predichas determinaciones, por no cesar los reclamos de los miserables indios que sienten los daños con los préstamos, empeños y arrendamientos, y en ventas que voluntariamente o precisados por la necesidad o coacción, ejecutan, no sólo de los unos a los otros, sino a extraños, españoles, mestizos y de otras castas que viven en sus pueblos, por inferiores cantidades, sin calificación de la necesidad y utilidad cual se previene en las leyes de la Recopilación de estos reinos, y principalmente en la 27, tit. 1, lib. 6, y lo que más, sin la previa licencia que en ella se dispone, hacién



doles instrumentos simples y privados entre ellos mismos, y muchas veces ante los justicias de partidos y escribanos, como ya se ha reflejado en algunos expedientes de este juzgado general, siéndoles a unos y otros, no sólo ilícito, sino prohibido, a menos que intervengan las predichas solemnidades y precedentes licencias. Y porque este desarreglo que de día en día se va propagando más y más, infunde por su tolerancia el temor de que los indios lleguen al más infeliz estado, como no tener ni en que vivir, ni tierras que cultivar, en que divertir el ocio y con que ayudarse para sostener su manutención, obvenciones y cargas, quedando por esto inverificables e incacesibles las piadosas reales intenciones cuidadosamente establecidas y repetidas para conservación, aumento y propagación de los indios, todo dirigido a su beneficio, según las leyes 16, 17, 18, lib. 4, tít. XII, en cuyo fraude aconsejados los indios por los compradores les hacen ocultar su calidad, tomando la diversa de mestizos, castizos y otras castas para facilitar las ventas, cometiéndose con eso la respectiva transgresión a la enagenación de sus pobres bienes, solares y casillas, de las que viéndose destruidos, se entregan al ocio y vagabundería a que naturalmente son propensos..."

... "Se manda: que por ningún caso ni con pretexto alguno se ejecuten préstamos, empeños, arrendamientos ni otro género de enagenación de tierras de indios, no sólo aquellas que por de comunidades se les repartan para el laudable y piadoso destino de su habitación, beneficio y cultivo, sino también de aquellas que han adquirido y adquieran como propias por título de herencia, donación y otras adquisiciones de sus antepasados, entendiéndose dicha prohibición aun entre los mismos indios de

los unos a los otros, y con especialidad a los españoles, meztizos, mulatos y cualesquiera otras castas y familias residentes en pueblos de indios, hacenderos, rancheros y cualesquiera otros que tengan fincas rústicas o urbanas en sus poblaciones, sin que para las ventas, arrendamientos y cualesquiera otra clase de enagenación intervenga licencia de mi superior gobierno, juzgado general de naturales o real audiencia, calificada la necesidad y utilidad, y seguidos todos los trámites dispuestos por las leyes con precedente audiencia del señor fiscal y porque interpretando o mal entendida la ley 27, tít. 1, lib. 6, los justicias de los partidos que comprende esta gobernación, proceden a otorgar instrumentos de venta y arrendamiento sin las predichas formalidades, y lo mismo ejecutan los escribanos, no sólo los dichos partidos, sino aun los de esta corte, se prohíbe a unos y otros que lo de adelante procedan a otorgar tales instrumentos de venta y arrendamiento sin las predichas licencias, pena de quinientos pesos y privación de sus oficios, y la nulidad de los que así otorgaren perdiendo desde luego los compradores o arrendatarios la importancia de las ventas y la pensión de los arriendos en aquellas tierras de propio dominio de los indios, y en las de beneficio equitativo, como son las de repartimiento en que no tienen dominio directo dichos naturales, se condena a los vendedores, arrendadores y pignorantes, a los compradores, arrendatarios y pignoratarios al perdimiento de las tierras y aplicación de éstas a otros individuos necesitados y observantes de su conservación y uso.

"Y para que todos los comprendidos guarden y cumplan el contenido de esta determinación, se despachen por cordilleras a todos los justicias del reino testimonio de ella, para -

que inmediatamente que la reciban la hagan publicar por bando en el idioma castellano, y en el que fuere propio a los naturales de sus distrito, dejando testimonio en el archivo de su juzgado para que siga la cordillera, y que cada uno de los alcaldes mayores en su ingreso repitan la publicación... 5

Sin embargo, los males que trataba de corregir esta ordenanza siguieron desarrollándose a pesar de las enérgicas disposiciones en ella contenidas y de las que con anterioridad y sobre el mismo asunto habíanse expedido repetidas veces.

La ignorancia y el desvalimiento de la clase indígena favorecieron grandemente las especulaciones que los españoles hicieron sobre sus tierras, pues aun cuando las leyes les impartían decidida protección, la mayor parte de las veces eran letra muerta.

Abad y Queipo hizo un análisis profundo de la situación social y económica de la Nueva España, decía:

"La Nueva España es agricultura solamente, con tan poca industria, que no basta a vestir y calzar un tercio de sus habitantes. Las tierras mal divididas desde el principio se acumularon en pocas manos, tomando la propiedad de un particular (que debía ser la propiedad de un pueblo entero), cierta forma individual opuesta en gran manera a la división, y que, por tanto, siempre ha exigido y exige en el dueño facultades cuantiosas. Ellas recayeron en los conquistadores y sus descendientes, en los empleados y comerciantes.

... Los pueblos quedaron sin propiedad, y el interés mal entendido de los hacendados no les permitió ni permite to-

avía algún equivalente por medio de arrendamientos siquiera - de cinco a siete años. Los pocos arrendatarios que se toleran - en las haciendas, dependen del capricho de los señores y de - los administradores, que ya los sufren, ya los lanzan, persi - guen sus ganados e incendian sus chozas.

"La indivisibilidad de las haciendas, dificultad de su manejo y falta de propiedad en el pueblo, produjeron y aun pro - ducen efectos funestos a la agricultura misma, a la población - y al Estado en general". 6

Abad y Queipo, previó la guerra de Independencia y se - ñaló la necesidad de que se expidieran leyes las cuales distri - buyeran tierras entre las poblaciones necesitadas.

"Nadie hizo caso de los consejos del ilustre publicis - ta, escribe el Licenciado González Roa. El único medio de man - tener en paz las poblaciones, era la predicación y el consejo - dado en el púlpito y en el confesionario por los ministros de la iglesia".

Así, los miembros del Clero, comenzando por el señor - Hidalgo, se pusieron del lado del pueblo, desapareció la obe - diencia de la autoridad y se desarrolló el gran movimiento - anárquico de la guerra de Independencia. Una sociedad organiza - da en forma tan desigual y tan injusta, no podía progresar, ni conservarse.

A principios del siglo XIX, el número de indígenas des - pojados era ya muy grande; llegaron a formar una masa de indi - viduos sin amparo, favorable a toda clase de desórdenes.

---

6 Abad y Queipo. "En Obras Sueltas de José María Luis Mora" México, 1981, Fondo de Cultura Económica, pág. 87.

La de Independencia fue una guerra en cuyo fondo se -- agitó indudablemente el problema de propiedad para entonces, -- ya perfectamente definido en la vida nacional, sin que esta ha -- ya sido la única causa si fue una de las principales.

Apenas iniciados los problemas, el gobierno español se preocupó grandemente por detenerlos, por lo que se trató de li -- brar a los indios del pago del tributo, de repartir tierras y agua, etc. (decreto de mayo de 1810).

La propiedad eclesiástica favoreció también en gran -- parte la decadencia de la pequeña propiedad de los indios, ade -- más de los despojos de que fueron víctimas se deshicieron vo -- luntariamente de muchas de sus propiedades en favor de la igle -- sia mediante donaciones y testamentos.

Se expidieron varios decretos, en los que se favorecía a los indios, repartiendo tierras, pero a pesar de estas dispo -- siciones, el pueblo no cesaba en sus intentos de independizar -- se de la metrópoli, fracasando las medidas tomadas por el Go -- bierno español porque nadie tenía fe en las disposiciones lega -- les; la experiencia de tres siglos había demostrado que solo -- eran expresión de la buena voluntad del Gobierno, pero comple -- tamente ineficaces en la práctica.

Dada esta situación, surgió en México a raíz de las -- primeras disposiciones que se dictaron sobre concesión de mer -- cedes de tierra y reducciones de indios, porque ellas estable -- cieron el reparto entre indígenas y españoles sobre una base -- de desigualdad absoluta, la que se acrecentó con el tiempo has -- ta producir el malestar que impulsara a las clases indígenas a -- iniciar y sostener la guerra de Independencia. El problema de --

la propiedad, por tanto, nació y se desarrolló durante la época colonial. Cuando México logró independizarse llevaba ya ese problema como una herencia del régimen pasado.

#### Leyes de Colonización.-

Posteriormente se dictaron en México Independiente, - disposiciones sobre colonización interior, las cuales en su ma yor parte, se hallaban dominadas por tres puntos:

a) recompensa en tierras baldías a los militares, b) conce-- siones a los colonos extranjeros, y c) preferencia, en la ad-- judicación de baldíos, a los vecinos de los pueblos cercanos a ellos.

Teóricamente las leyes de Colonización eran buenas; - los legisladores parece que se hicieron la siguiente refle-- xión: En algunos lugares del país hay exceso de tierras bal-- días y falta de pobladores, en otros, al contrario, provocan-- do una corriente de inmigración de los puntos en que hay exce-- so de pobladores a aquellos en que faltan, se logrará un per-- fecto equilibrio y la solución del problema de propiedad. Pero en la práctica, las leyes de que hacemos mérito fueron comple-- tamente ineficaces; lo fueron porque al dictarlas no se tuvie-- ron en cuenta las condiciones especiales de la población rural mexicana ni las que por el momento guardaba el país.

#### Leyes de Desamortización.-

Asimismo, el 25 de junio de 1856, se dictó la ley de - desamortización, en la que se ordenó que las fincas rústicas y urbanas pertenecientes a corporaciones civiles o eclesiásticas se adjudicasen a los arrendatarios, calculando su valor por la

renta considerada como rédito al 6% anual. Lo mismo debería hacerse con los que tuviesen predios en efitensis, capitalizando el canon que pagasen, al 6% anual, para determinar el valor del predio.

Las adjudicaciones deberían hacerse dentro de tres meses contados a partir de la publicación de la ley, y si así no se hacía, perdía sus derechos el arrendatario y se autorizaba el denunciado, otorgando como premio al denunciante la octava parte del precio que se obtuviese en la venta de la finca denunciada. Las fincas denunciadas se venderían en subasta pública y al mejor postor, gravándose todas estas operaciones en favor del Gobierno, con una alcabala de 5% como derechos por la traslación de dominio.

Con esta ley, el gobierno esperaba obtener, como resultados, el desarrollo del comercio, el aumento de los ingresos públicos, el progreso de la agricultura y "el fraccionamiento de la propiedad", pues se estimaba que la mano muerta poco hacía en favor de sus mismas propiedades y que la propiedad comunal de los indígenas languidecía precisamente por no haberse reducido a propiedad individual.

Sin embargo, otros fueron los resultados de esta ley ya que los arrendatarios de las fincas de propiedad eclesiástica, en su mayor parte no pudieron aprovechar los beneficios de la ley, porque, si se convertían en propietarios tenían que pagar gastos, los cuales no podían cubrir.

Además, el clero mexicano declaró excomulgados a quienes compraran bienes eclesiásticos y por ese motivo numerosas personas se abstuvieron de efectuar en su provecho las opera--

ciones autorizadas por la ley.

En cambio, los denunciantes estaban dentro de la ley - en mejores condiciones, resultando que éstos, gente acomodada de pocos escrúpulos y de gran capacidad económica, no solamente adquirieron las fincas denunciadas por entero, sino que, en virtud de que no había límite para adquirirlas, compraron cuantas les fue posible, y así, en vez de que la desamortización - contribuyese a aumentar el número de pequeños propietarios, favoreció el latifundismo.

Otro efecto de las leyes de desamortización fue la incertidumbre que introdujeron en los títulos de los nuevos propietarios. Las adjudicaciones de bienes eclesiásticos se llevaron a cabo, casi siempre en rebeldía de las corporaciones afectadas, quienes, por tanto, no presentaban títulos primordiales de propiedad y a esto obedeció la deficiencia de la nueva titulación, en la cual los límites y demarcaciones de las tierras adjudicadas no pudiesen señalarse con precisión.

El gobierno consideró que sus propias leyes lo perjudicaban, entonces expidió la Ley de Nacionalización de los Bienes del Clero de 12 de junio de 1859, la cual estableció entre otras cosas: "entran al dominio de la Nación todos los bienes del Clero secular y regular y que ha venido administrando con diversos títulos sea cual fuere la clase de predios, derechos y acciones en que consistan, el nombre y aplicación que hayan tenido... "Se exceptuaron de la nacionalización únicamente los edificios destinados directamente a los fines del culto.

Asimismo, esta ley suprimió las órdenes monásticas y declaró la separación entre la Iglesia y el Estado.



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

#### Legislación sobre Terrenos Baldíos.-

Se dictaron leyes de terrenos baldíos, éstas con el fin de poner término a la anarquía de éstos, como la de fecha 20 de julio de 1863, la cual definió a los terrenos baldíos en la siguiente forma: "... los terrenos de la República que no han sido destinados a un uso público por la autoridad facultada para ello por la ley no cedidos por la misma a título oneroso o lucrativo a individuos o corporaciones autorizadas para ello". Por tanto, fueron denunciables como baldíos los terrenos no ocupados y los ocupados por quienes no tenían derecho para ello, ya por carecer de título o porque el título en que fundaran su posesión proveniese de autoridad incompetente, y también los ocupados por las personas incapacitadas por la ley para adquirir tierras baldías.

El denuncia de tierras debería hacerse ante el juez de distrito bajo cuya jurisdicción estuviese el lugar en que se encontrasen situadas, y, en caso de oposición, debería seguirse ante el mismo funcionario el juicio respectivo. Si en este juicio salía vencedor el denunciante, o si nadie se oponía a la adjudicación, el juez debería darle posesión del terreno denunciado, previo pago de su valor.

A efecto de remediar ciertas deficiencias de esta ley se dictó otra el 26 de marzo de 1894 que amplió y modificó sus preceptos capitales, pero conservando su espíritu.

Dividió los terrenos propiedad de la nación en cuatro clases:

- I. Terrenos Baldíos.
- II. Demasías.
- III. Excedencias.
- IV. Terrenos nacionales.

Los siguientes artículos de la ley definieron cada una de estas clases.

"Art. 2º. Son baldíos todos los terrenos de la República que no hayan sido destinados a un uso público por la autoridad facultada para ello por la ley, ni cedidos por la misma a título oneroso o lucrativo a individuo o corporación autorizada para adquirirlos."

"Art. 3º. Son demasías los terrenos poseídos por particulares con título primordial y en extensión mayor que la que éste determine, siempre que el exceso se encuentre dentro de los linderos señalados en el título y, por lo mismo, confundido en su totalidad con la extensión titulada".

"Art. 4º. Son excedencias los terrenos poseídos por particulares durante veinte años o más, fuera de los linderos que señale el título primordial que tengan; pero colindando con el terreno que éste ampare."

"Art. 5º. Son nacionales los terrenos baldíos descubiertos, deslindados y medidos por comisiones oficiales o por

compañías autorizadas para ello y que no hayan sido legalmente enajenados."

"También se reputarán terrenos nacionales los baldíos denunciados por particulares, cuando éstos hubieren abandonado el denuncia o éste se haya declarado desierto o improcedente, siempre que se hubiere llegado a practicar el deslinde y la medida de los terrenos."

Otras reformas fundamentales introducidas por esta ley, consistieron en que no se fijó límite a la extensión denunciabile, se levantó la obligación que la ley anterior imponía a los propietarios de baldíos en el sentido de colonizarlos, acotarlos y cultivarlos.

Estas ideas demuestran claramente la desorientación de los autores de la ley, su desconocimiento de la historia de la propiedad territorial en México, porque al dejar sin límite la extensión denunciabile y al no obligar a los propietarios de baldíos a cultivarlos o poblarlos, se favoreció el acaparamiento de tierras por especuladores, personas en su mayoría influyentes, que sólo buscaban acaparar la tierra para revenderla en la primera oportunidad.

Los principales efectos de las leyes sobre baldíos fueron: la zozobra que produjeron en el ánimo de los propietarios, la mayoría de los cuales no estaba seguro de la legitimidad de sus títulos, y, como consecuencia de ese estado de cosas, la depreciación del valor de la propiedad agraria y la decadencia de la agricultura.

Es verdad que estas leyes derogaron las disposiciones antiguas sobre imprescriptibilidad de tierras baldías, decla-

rándolas prescriptibles en una extensión no mayor de dos mil quinientas hectáreas, siempre que fuesen poseídas durante diez años con las condiciones legales de la prescripción; pero esto no bastó para poner a los terratenientes a cubierto de un denuncia y del juicio respectivo, siempre largo y costoso.

Por otra parte, el denuncia se prestaba para cometer despojos y de ellos fueron víctimas los pequeños propietarios, pues cuando el denunciante era algún poderoso terrateniente y el opositor un labriego sin fortuna, fácil es suponer que la sentencia no siempre era la expresión de justicia.

Las Leyes de Baldíos, lejos de lograr una mejor distribución de la tierra, contribuyeron a la decadencia de la pequeña propiedad y favorecieron el latifundismo. La clase indígena no se aprovechó de las franquicias que a todos concedían, porque esa clase, alejada como está por su incultura de las clases directoras, ha sido incapaz de servirse de las leyes que éstas dictan, pues casi siempre las ignora y raras veces las comprende.

Como resultado de las diversas leyes y de los acontecimientos políticos, en los primeros años de este siglo encontramos que la propiedad está en manos de dos grupos perfectamente definidos: el de latifundistas y el de pequeños propietarios; la desproporción entre las propiedades de unos y otros es enorme. Ya que el aumento en número de las grandes propiedades no ha obedecido a la subdivisión de las mismas, sino a la acumulación y al acaparamiento realizado sobre tierras baldías nacionales y sobre propiedades de los pueblos y de los particulares pobres.

La Revolución de 1910 tuvo una iniciación de carácter político; en apariencia se trataba simplemente de la sucesión presidencial; pero en realidad su éxito se debió al descontento de las masas, que obedecía, a su vez, a la pésima distribución de la tierra.

A partir de la revolución, iniciada por Emiliano Zapata, los revolucionarios hicieron repartos de tierra en distintas partes sin sujeción a ley alguna, para satisfacer las demandas del pueblo.

Hemos visto, al tratar del origen y desarrollo del problema de la propiedad en México, que la mala distribución de la tierra ha sido, desde la época colonial hasta nuestros días, la causa de innumerables revoluciones que han agitado al país.

Así pues, esta situación dista mucho de ser solo una pugna entre intereses particulares, es algo que afecta vitalmente a toda la sociedad y por ello hemos visto que repetidas veces se ha pretendido establecer la distribución de la propiedad sobre bases equitativas; pero la codicia y los intereses de una minoría poderosa desvirtuaron siempre, en la práctica, los buenos deseos expresados en leyes innumerables.

Es preciso, por lo tanto, establecer las modalidades que dicte el interés público, pero evitar, que como en el pasado, se concentre la propiedad en unas cuantas manos o se haga de ella un instrumento de opresión y explotación.

## CAPITULO II

### PROCEDIMIENTOS DE REGULARIZACION

Como se ha observado el capítulo anterior, uno de los principales problemas de la Ciudad de México es, sobre todo en la actualidad, la constante migración con objeto de radicar definitivamente y sin ninguna propiedad, por lo que ante la inseguridad de obtener un lugar para construir su casa, les queda solo el camino de la invasión de terrenos en la periferia, lo que ha originado el problema de la irregularidad de la tenencia de la tierra, así como la compraventa de terrenos a gente que se ostenta como propietaria de éstos.

El crecimiento acelerado de la Ciudad de México, fomenta la formación de colonias con graves problemas por su falta de planificación. El rápido crecimiento hace casi imposible el ordenamiento de los asentamientos humanos que surgen alrededor de la ciudad.

Ante este problema, el gobierno se ve obligado a regularizar y ordenar las colonias que han nacido sin autorización o legalidad alguna. Ya que el crecimiento urbano desordenado se presenta tanto en terrenos propiedad del Departamento del Distrito Federal, como en particulares. Situación por la cual el Departamento del Distrito Federal, utiliza los procedimientos de regularización, con el fin de que los problemas para adquirir la propiedad, en casos en que éste proceda, sean menores.

Sin embargo, el propósito del gobierno ha fomentado la venta fraudulenta de terrenos por parte de los fraccionadores,

que venden el mismo lote varias veces, además de que en muchas ocasiones no son los dueños reales.

#### a) INMATRICULACION

Tomando en cuenta lo dispuesto por el Código Civil de 1932, en lo relativo a esta parte del tema, tenemos que entre los procedimientos de regularización, existen los siguientes:

La inmatriculación, que consiste en la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando carece de antecedentes registrales. Para efecto de que se lleve a cabo la inmatriculación, es requisito previo, que el Registro Público de la Propiedad emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no este inscrito.

Para la expedición del certificado de no inscripción - el interesado presentará solicitud que contenga los siguientes datos y documentos:

- I.- Nombre y domicilio del solicitante.
- II.- Ubicación, superficie, medidas y colindancias del inmueble.
- III.- Denominación del predio en caso de que la tenga.
- IV.- Plano catastral expedido por el Departamento del Distrito Federal, y
- V.- En su caso, la última boleta predial.

El certificado de no inscripción, deberá contener cuando menos:

I.- La expresión de que el inmueble carece de antecedentes registrales desde 1871 a la fecha de la expedición del certificado;

II.- La mención de que el inmueble de que se trate no está afecto al régimen de propiedad ejidal o comunal;

III.- El señalamiento de que el inmueble no forma parte de los patrimonios inmobiliarios de la Federación ni del Departamento, y

IV.- El uso del suelo autorizado del inmueble de que se trate.

Ahora bien, el interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble, podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o resolución administrativa.

#### 1.- INMATRICULACION POR RESOLUCION JUDICIAL.-

Esta se obtiene, según el artículo 3046, fracción I del Código Civil, para el Distrito Federal: a) Mediante información de dominio, y b) Mediante información posesoria.

En el caso de información de dominio, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, y que son:

a) Haber poseído en concepto de propietario, en forma pacífica, continua y pública, y

b) En cuanto al tiempo, en cinco años, cuando se reúnan los requisitos anteriores, así como cuando hayan sido objeto de una inscripción de posesión; diez años, cuando se poseen de mala fe;



Esto cuando no tenga título de propiedad o bien, teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el Juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva.

Comprobados debidamente los requisitos mencionados el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita ante el Registro Público de la Propiedad.

Respecto al caso de Información Posesoria, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, aun antes de que transcurra el tiempo necesario, puede registrar su posesión.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción.

Asimismo, cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión se solicite inscribir por resolución judicial, podrá hacerlo valer, mediante la presentación de un escrito de oposición, el cual suspenderá el curso del procedimiento de información, si este estuviese ya concluido y aprobado, deberá el Juez poner la demanda del conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para que suspenda la inscripción, y si ya estuviese hecha, para que quite dicha demanda.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover, quedará sin efecto el procedimiento de oposición, asentándose en su caso, la cancelación.

## 2.- INMATRICULACION POR RESOLUCION ADMINISTRATIVA.-

Este se obtiene, de acuerdo al artículo 3046, fracción II, del código citado:

a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble;

b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto;

c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, ahora bien, quien se encuentre en esta situación, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos:

I.- Que acredite la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla:

II.- Que acredite que su título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, y que exhiba el o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada.

III.- Que manifieste bajo protesta de decir verdad si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso, y

IV.- Que acompañe las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble si las hubiere.

d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble

ble adquirido por usucapión, pudiendo acudir al Registro Público de la Propiedad para acreditar que ésta ha operado conforme al siguiente procedimiento:

1.- El interesado presentará solicitud que exprese:

- a) Su nombre y domicilio completo;
- b) La ubicación precisa del bien, superficie, colindancias y medidas,
- c) La fecha y causa de posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma,
- d) Que la posesión que invoca es de buena fe,
- e) El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el peticionario en su caso, y los de causante de aquélla si fuere conocido, y
- f) El nombre y domicilio de los colindantes.

Debiendo acompañar además:

- a) El documento con el que se acredite el origen de la posesión, si tal documento existe;
- b) Un plano autorizado,
- c) Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si existieren.

Al recibir la solicitud, el Director del Registro Público de la Propiedad lo hará del conocimiento, de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido, así como los colindantes, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a sus derechos conven

gan.

Si existiere oposición de las personas mencionadas el Director del Registro Público de la Propiedad dará por terminado el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por el juez competente; en caso, de no existir oposición, se señalará hora y día para una audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de propietario, por medios que produzcan convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

La resolución administrativa del Director del Registro Público de la Propiedad, será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la mencionada audiencia, concediendo o denegando la inmatriculación y declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias solicitadas, y que se requieren para adquirir la propiedad.

e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, en donde se podrá acudir directamente ante el Registro Público de la Propiedad, para acreditar la posesión del inmueble, apta para prescribir, conforme al procedimiento establecido en el inciso anterior.

Si existiere oposición una vez concluido el procedimiento y aprobada la inmatriculación, el Director del Registro Público de la Propiedad suspenderá la inscripción, si aún no la hubiese practicado, y si ya estuviese hecha, anotará la citada oposición en la inscripción respectiva.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover el juicio que en su caso proceda, la oposición quedará sin efecto y se cancelará la anotación relativa.

La inmatriculación realizada mediante resolución judicial o administrativa, no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad, y no se inscribirán las informaciones judiciales o administrativas de posesión, ni las de dominio cuando se violen los programas de desarrollo urbano o las declaratorias de usos, destinos o reservas de predios, expedidos por autoridad competente, o no se hayan satisfecho las disposiciones legales aplicables en materia de división y ocupación de predios, a menos que se trate de programas de regularización de la tenencia de la tierra aprobados por la autoridad.

#### b) PRESCRIPCIÓN POSITIVA, ADQUISITIVA O USUCAPION.-

El término etimológico de la palabra prescripción, proviene del latín "praescriberé, que significa la extinción de una carga y obligación al cargo de cierto tiempo".

Por lo que en el caso particular la prescripción, puede decirse que es un término o vocablo equívoco, según el área o esfera del conocimiento donde se esté empleando, ya que en el tema que nos ocupa se dice que dicho término, según el profesor Margadant: "es la adquisición de la propiedad mediante -

posesión continua, durante un plazo fijado por la ley", 7 y - que no es otra cosa que, lo que en Derecho Romano se conoció - como, usucapión.

El Licenciado, Guillermo Colín Sánchez, nos dice: "Usucapión, es la denominación tradicional romana, de la prescripción adquisitiva y al igual que ésta, es un modo de adquirir - la propiedad mediante la posesión y por el transcurso de un - tiempo determinado.", agrega, que "para que opere la prescripción adquisitiva se precisa de dos elementos: la posesión y el tiempo".

"En términos generales, por posesión se entiende, el - poder de hecho que se ejerce sobre una cosa material, cuando - concurren, por una parte, la intención o propósito de disponer de la cosa como propia, y por otra parte, la actividad desplegada que pone de manifiesto ese poder de disposición" 8

En razón de lo anterior, el Código Civil para el Distrito Federal, previene, en su artículo 826, "solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción".

Asimismo, el Licenciado Gutiérrez y González, nos dice: "que la Usucapión, mal llamada "prescripción", por el código, es la forma de adquirir derechos reales, mediante la posesión de la cosa en que recaen, en forma pública, pacífica, con

---

7 FLORIS MARGADANT GUILLERMO, El Derecho Privado Romano, 13a. Edición, Editorial Esfinge, S.A. 1985, México, pág. 267.

8 COLIN SANCHEZ GUILLERMO, Procedimiento Registral de la Propiedad, Editorial Porrúa, S.A., 1972, págs. 291, 292.

tina y con la apariencia de título, que se dice tener a nombre propio, por todo el tiempo que fija la ley". 9

Ahora bien, según el artículo 1135, del Código Civil, vigente para el Distrito Federal, "la prescripción es un modo de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley".

La adquisición de cosas o derechos en virtud de la posesión, se llama Prescripción Positiva, Adquisitiva o Usucapción, que es el tema que nos interesa; y la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama Prescripción Negativa.

Por lo que, como lo menciona el Licenciado Colín Sánchez, "Usucapción es la denominación tradicional romana de la prescripción adquisitiva y al igual que ésta, es un modo de adquirir la propiedad, mediante la posesión y por transcurso de un tiempo determinado". Exige ésta que el titular de un derecho lo pierda si, durante cierto tiempo, no se opone a la invasión de un derecho, aunque no sea su legítimo titular, lo adquiera -en determinadas circunstancias- por el mero transcurso del tiempo, resultando esta institución necesaria para evitar que, después de generaciones se reclamen todavía vicios en la transmisión de derechos.

Por lo que la Usucapción, es la adquisición, por el po-

---

9 GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO, Derecho de las Obligaciones, 5a. Edición, Puebla, Puebla, México, Editorial Cajica, S.A., pág. 799.

seedor de una cosa, del derecho de propiedad por el efecto de la posesión prolongada.

Asimismo, el cumplimiento de ésta supone dos cosas: - Que el poseedor ha poseído la cosa durante todo el tiempo requerido y que el propietario ha permanecido, durante el mismo tiempo, sin reclamar su bien, ya que si el poseedor pierde la cosa, o si el propietario la reclama, desaparece una de las dos condiciones, cuya reunión es necesaria, entre otras, para el éxito de la usucapion.

Para que opere la Usucapion, la ley exige las siguientes condiciones:

- 1) Que la posesión sea en concepto de propietario.
- 2) De manera pública, continua y pacífica, y
- 3) El transcurso de cierto tiempo.

La posesión se tiene en concepto de dueño o propietario, cuando puede alegar un título como fundamento de ésta: - una compraventa, aunque sea viciada, es decir debe tener la creencia positiva que la posesión es justa, que sea un título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, sin consideración a la condición de la persona de quien emana. El artículo 826, del Código Civil, para el Distrito Federal dice: "Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción".

La posesión es pacífica, cuando ha sido tomada sin ningún género de violencia, siendo ésta, la fuerza física o moral que se emplea como medio ilícito para obtener un beneficio. De lo que se desprende que mientras haya violencia nunca estarán,



los bienes sujetos a obtenerse por medio de la usucapion.

Ya que el artículo 1154, del código citado, manifiesta; "Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, - aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde el cese de la violencia".

Es pública, aquélla cuyo disfrute es o puede ser conocido por todos, asimismo se dá como tal, la posesión inscrita en el Registro Público de la Propiedad. La razón de tal exigencia, está, en que al ser conocida por la generalidad de la comunidad, existe la posibilidad de quien o quienes tengan el derecho a la misma, puede hacer valer su derecho.

Y continúa, la que no se ha interrumpido por haber sido privado del goce del derecho, por más de un año; por demanda o cualquier otro género de interpelación notificada al poseedor (acción reivindicatoria); porque la persona a cuyo favor corre la prescripción o usucapion, reconoce expresa o tácitamente el derecho de la persona a quien corresponde el bien inmueble. El artículo 1163, del Código Civil, en la parte que nos interesa dice:

"La prescripción se interrumpe:

I.- Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año;

II.- Por demanda u otro cualquiera género de interpelación judicial notificada al poseedor...

Se considerará la prescripción como no interrumpida. -

por la interpelación judicial si el actor desistiese de ella o fuese desestimada su demanda.

III.- Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe."

En cuanto al tiempo que debe transcurrir para que opere la prescripción, siempre que se den los presupuestos antes enunciados, o si los bienes han sido objeto de una inscripción de posesión, será de cinco años. Esto en caso de que haya poseído de buena fe, de lo contrario y no estando en la hipótesis de que exista inscripción de posesión es decir, que se posea de mala fe, el tiempo será de diez años.

El poseedor será de buena fe cuando cree que quien le ha transmitido el inmueble era su legítimo propietario. La buena fe consiste, pues, en engañarse sobre la existencia del derecho de propiedad en la persona del enajenante, cuando se trata de un no propietario. Por lo que, la buena fe se presume siempre, al adversario del poseedor corresponde por tanto, probar que conocía la falta de derecho; de lo contrario actúa de mala fe quien carece de justo título o bien cuando el poseedor detenta algo a sabiendas de que no le pertenece.

Por lo que hace a la intervención del Registro Público de la Propiedad, en materia de usucapión, nos remitimos a lo preceptuado por el artículo 1156, del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice: "El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este código para adquirir por prescripción, puede promover

juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que declare que la prescripción se ha consumado y que a adquirido, por ende, la propiedad."

El artículo 1157, del código señalado, agrega a lo anterior: "La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor".

Asimismo, el artículo 3005, en lo conducente dice:

Sólo se registrarán:

I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos:

II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

III.- Los documentos privados que en esta forma fueron válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.

Por lo que, la Usucapión, es un modo de adquirir la propiedad, es decir, cuando ésta se ha cumplido el poseedor adquiere la propiedad, además que el interés privado de un propietario negligente, debe ceder a las consideraciones del orden público, ya que importa a la sociedad que las tierras o predios, no permanezcan ociosos o por largo tiempo inciertos,-

además de no consagrar, por otra parte, el derecho del poseedor, sino después de la expiración de un plazo suficiente para que el propietario pueda buscar o recobrar la cosa de la cual está privado.

c) PREDIOS PARTICULARES DENTRO DEL PROGRAMA DE-  
REGULARIZACIÓN DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO  
FEDERAL.-

Uno de los objetivos fundamentales del Departamento del Distrito Federal, es la liquidación del problema de la irregularidad en la tenencia de la tierra.

Ya que se observa, como producto de la explosión demográfica en la ciudad de México un conjunto de asentamientos hu manos irregulares, predominando un bajo nivel de ingresos, des nutrición, pandillerismo e insalubridad, lo cual deriva asimis mo, de resagos y defectos contractuales entre fraccionadores y colonos.

Para hacer frente a este problema, el Departamento del Distrito Federal ha llevado a cabo programas de regularización, y que va enfocado a gente de escasos recursos económicos, quemuchas veces debido a gente de pocos escrúpulos se dedican a engañar, vendiendo predios de los cuales no son dueños o bien lo venden en varias ocasiones, o, se asientan sobre terrenos de alto riesgo; sin embargo, estos programas no han dado el resultado esperado.

Ahora bien, para que un predio se incorpore al procedimiento de regularización del Departamento del Distrito Federal, es necesario que el solicitante presente los documentos básii-

cos solicitados por éste y que son:

- Antecedentes registrales del predio
- Características del lote (croquis de localización)
- Características de la operación de adquisición del lote o predio.

Esto a efecto de que se determinen antecedentes de propiedad.

Una vez que se encuentra el predio debidamente incorporado al universo de trabajo, se solicitará y obtendrá el levantamiento topográfico, debiendo incluir en la solicitud como ya se mencionó, croquis de localización del predio y además título de propiedad correspondiente al mismo, esto último, a fin de describir la poligonal del predio.

Asimismo, el terreno debe presentar facilidades y/o condiciones topográficas para la ejecución de obras de saneamiento y abastecimiento de aguas; que su ubicación no implique afectación a las vías de comunicación y zona de reserva ecológica ya existente, o con los predios colindantes, siendo necesario delimitar los linderos de cada uno de los espacios de su superficie que integren un predio determinado.

Las manzanas deben ser trazadas en función directa de las características y condiciones de topografía con el objeto de aprovechar las pendientes y declives naturales del terreno para la colocación e instalación de las atarjeas de saneamiento y un óptimo sistema de alcantarillado.

La inspección técnica de campo, deberá consistir en el reconocimiento del terreno en toda su extensión, apreciando

las condiciones topográficas, trazo de calles, configuración de las manzanas, características de la lotificación y tipo de construcciones, así como observaciones socio-económicas y de organización de los colonos, y su deseo e interés para integrarse al proceso de regularización de la tenencia de la tierra, recopilando toda clase de datos informativos.

Al término de los trabajos se elaborará un informe en donde se integren las cartteras de campo y los croquis.

Una vez que se realizó el levantamiento topográfico se deberá elaborar un plano, éste deberá ser revisado con la participación de los colonos y el fraccionador, a fin de plasmar el visto bueno en el mismo.

Posteriormente, el plano será enviado para su autorización a la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.

Asimismo, se llevará a cabo la elaboración de memorias técnicas, es decir, la descripción técnica de las colindancias de cada uno de los lotes que componen el predio, con base en datos del plano. (Véase figura 1).

Obtenida la autorización del plano de lotificación se procederá a solicitar y obtener el censo socio-económico del predio, el cual procederá de acuerdo con la configuración del plano.

Para esto se requiere del croquis para la localización de los lotes por manzana, de los datos generales de éstos, así como de los datos generales del poseedor del lote.

PREDIO:  
 COLONIA: PALMAS AXOTITLA  
 DELEGACION ALVARO OBREGON  
 MANZANA: 007

LOTE: DIEZ - - - - -  
 SUPERFICIE: NOVENTA METROS CUADRADOS - - - - -  
 COLINDANCIAS:- - - - -  
 AL NOROESTE: QUINCE METROS CON LOTE 9 - - - - -  
 AL SUROESTE: SEIS METROS CON LOTE 27 - - - - -  
 AL NORESTE: SEIS METROS CON CALLE MINA DE AZUFRE - - - - -  
 AL SURESTE: QUINCE METROS CON LOTE 11 - - - - -

LOTE: ONCE - - - - -  
 SUPERFICIE: NOVENTA METROS CUADRADOS - - - - -  
 COLINDANCIAS:- - - - -  
 AL NOROESTE: QUINCE METROS CON LOTE 10 - - - - -  
 AL SUROESTE: SEIS METROS CON LOTE 26 - - - - -  
 AL NORESTE: SEIS METROS CON CALLE MINA DE AZUFRE - - - - -  
 AL SURESTE: QUINCE METROS CON LOTE 12 - - - - -

LOTE: DOCE - - - - -  
 SUPERFICIE: NOVENTA METROS CUADRADOS - - - - -  
 COLINDANCIAS:- - - - -  
 AL NOROESTE: QUINCE METROS CON LOTE 11 - - - - -  
 AL SUROESTE: SEIS METROS CON LOTE 25 - - - - -  
 AL NORESTE: SEIS METROS CON CALLE MINA DE AZUFRE - - - - -  
 AL SURESTE: QUINCE METROS CON LOTE 13 - - - - -

Figura 1

Todo trabajo censal, deberá tener como finalidad el estudio socioeconómico del predio y de sus habitantes, en donde conste el tipo de servicios con que cuenta.

El informe global del censo debe especificar el total de lotes programados, censados, baldíos, con ausencia del titular, deshabitados, traspasos, etcétera.

Sólo serán censos terminados cuando los listados del trabajo censal por manzana (lote y propietario) se remitan a la Tesorería del Departamento del Distrito Federal a fin de que éste gire la boleta predial respectiva. (véase figura 2).

Invariablemente el Departamento del Distrito Federal deberá solicitar y obtener la investigación registral del inmueble susceptible de regularización, con objeto de conocer la situación registral del mismo y los lotes libres del predio respectivo.

La solicitud debe contener los datos del inmueble a investigar, número ordinal, colonia, delegación y los antecedentes registrales, en su caso.

La inscripción de escrituras o contratos en el Registro Público de la Propiedad, requerirá en todos los casos, el previo cotejo, a efecto de comprobar la procedencia o improcedencia de las escrituras o contratos.



1.- EXPEDIENTE \_\_\_\_\_ 2.- PRECIO \_\_\_\_\_  
 3.- COLONIA \_\_\_\_\_ 4.- CALLE \_\_\_\_\_  
 5.- LOTE \_\_\_\_\_ 7.- SECCION \_\_\_\_\_ 8.- SECTOR \_\_\_\_\_  
 9.- NOMBRE DEL PROPIETARIO \_\_\_\_\_

DATOS PERSONALES

1.- NOMBRE DEL POSEEDOR \_\_\_\_\_  
 2.- FECHA DE NACIMIENTO \_\_\_\_\_ 17.- LUGAR DE ORIGEN \_\_\_\_\_  
 3.- ESPECIALIDAD: MEXICANA ( ) EXTRANJERA ( )  
 4.- ESTADO CIVIL: SOLTERO (X) ( ) CASADO (X) ( ) UNION LIBRE ( ) DIVORCIADO (X)  
 5.- ESCOLARIDAD \_\_\_\_\_ 18.- OCUPACION \_\_\_\_\_  
 6.- NOMBRE DE NIÑEROS QUE COMPARTEN LA (S) FAMILIA (S) \_\_\_\_\_

CÁRACTERÍSTICA DEL LOTE

1.- SUPERFICIE \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>  
 2.- MEDIDAS Y COLINDANCIAS:  
 AL \_\_\_\_\_ COLINDA \_\_\_\_\_ 20.- AL \_\_\_\_\_ COLINDA \_\_\_\_\_  
 AL \_\_\_\_\_ COLINDA \_\_\_\_\_ 22.- AL \_\_\_\_\_ COLINDA \_\_\_\_\_

DATOS SOBRE LA OPERACION DE COMPRA-VENTA

1.- FECHA DE CONTRATACION \_\_\_\_\_  
 2.- VALOR DE LA OPERACION \_\_\_\_\_  
 3.- VALOR POR METRO CUADRADO \_\_\_\_\_  
 4.- ACUERDO A LA FECHA \_\_\_\_\_

ORIGEN DEL ASENTAMIENTO

1.- INVASION ( )  
 2.- RECONOCIDO POR LA DELEGACION ALVARO OBREGON ( )  
 3.- RECONOCIDO POR PARTICULARES ( )  
 4.- COMPRA-VENTA CON EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL ( )  
 5.- COMPRA-VENTA CON FIANCIADOR ( )  
 6.- COMPRA-VENTA (OTRO) ( )

DOCUMENTACION QUE ACREDITA LA POSESION

1.- CONTRATO DE COMPRA-VENTA ( ) NO ( )  
 2.- CARTA DE FIANCIADOR ( ) ( )  
 3.- NO ESTÁ PRECISA ( ) ( )  
 4.- CRÉDITO DE ESPECIALIZACION ( ) ( )  
 5.- CARTA DE FIANCIADOR ( ) ( )  
 6.- OTRO ( ) ( )

EN CASO DE HABER INICIADO SUS TRAMITES DE ESCRITURACION, SEALAN ANTE QUE INSTITUCION LA HA REALIZADO.

- 18.- DELEGACION AYUNTAMIENTO (PROGRAMA DE REGULARIZACION TERRITORIAL) ( )  
 19.- DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL (D.G.R.T.) ( )  
 20.- COMISION DE REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORTIT) ( )  
 21.- ESTADIO PARTICULAR ( )  
 22.- RESOLUCION JUDICIAL ( )  
 23.- REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO (INMEDIACION ADMINISTRATIVA) ( )  
 24.- OTROS ( )

EN CASO DE HABER INICIADO SUS TRAMITES DE ESCRITURACION, PROPORCIONAR LOS SIGUIENTES DATOS:

- 1.- NUMERO DE NOTARIA \_\_\_\_\_ 17.- NOMBRE DEL NOTARIO \_\_\_\_\_  
 2.- NUMERO DE ESCRITURA \_\_\_\_\_ 18.- FOLIO REAL \_\_\_\_\_ 19.- TERCIO \_\_\_\_\_  
 3.- VOLUMEN \_\_\_\_\_ 20.- FOLIOS \_\_\_\_\_  
 4.- OBSERVACIONES \_\_\_\_\_

#### DATOS DE LA VIVIENDA

- 1.- CUANTO TIEMPO TIENE VIVIENDO EN EL DOMICILIO ACTUAL  
 (MENOS DE UN AÑO ( ) DE 1 A 3 AÑOS ( ) DE 4 A 10 AÑOS ( ) MAS DE 10 AÑOS ( )
- 2.- CONSTRUCCION \_\_\_\_\_
- 3.- SUPERFICIE CONSTRUIDA \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>.
- 4.- NUMERO DE NIVELES \_\_\_\_\_
- 5.- TIENE COCINA? SI ( ) NO ( )
- 6.- TIENE BARRIO? SI ( ) NO ( )
- 7.- NUMERO DE CUARTOS QUE COMPONEN LA VIVIENDA \_\_\_\_\_
- 8.- MATERIAL EMPLEADO EN LA CONSTRUCCION.
- 9.- PISO ( ) 10.- PAREDES ( ) 11.- TECHO ( )
- A TIERRA ( ) D. BLOCK CEMENTO ( ) C. LAMINA ASBESTO ( )  
 E. CONCRETO ( ) E. TABIQUE ( ) H. LUSA CONCRETO ( )  
 F. MOSAICO ( ) F. LAMINA CARTON ( ) I. MADERA ( )
- 12.- CINGOS \_\_\_\_\_
- 13.- SERVICIOS:
- 14.- AGUA POTABLE SI ( ) NO ( )
- 15.- COMO CUERNE EL AGUA?  
 MICHANTE ( ) TUBO DOMICILIANO ( ) PIPA ( ) POZO ( ) INSTALACION COMPLETA ( )
- 16.- CINGOS \_\_\_\_\_
- 17.- EXISTE PISO EN LA CALLE SI ( ) NO ( )
- 18.- DRENAJE \_\_\_\_\_
- 19.- COMO VULNINA SUS AGUAS RESIDUALES?  
 A. CIEGO DOMESTICO ( ) B. FOSA SEPTICA ( ) C. A COLECCION GENERAL ( )
- 20.- CINGOS \_\_\_\_\_
- 21.- EXISTE RIO EN LA CALLE SI ( ) NO ( )

1.- ELECTRIFICACION.  
 16.- TIENE LUZ ELECTRICA SI ( )  
 17.- TIENE ALUMBRADO PUBLICO SI ( )  
 18.- PAVIMENTACION.  
 19.- TIENE QUARRMCIONT SI ( )  
 20.- TIENE SANQUETAY SI ( )  
 21.- TIENE PAVIMENTOS SI ( )

MATERIAL

62 ( ) \_\_\_\_\_  
 63 ( ) \_\_\_\_\_  
 64 ( ) \_\_\_\_\_

## VII.- EQUIPAMIENTO.

EXISTEN CERCA DE SU CASA LOS SIGUIENTES SERVICIOS:

26.- CLINICA DE SALUD \_\_\_\_\_ ( )  
 27.- MERCADO \_\_\_\_\_ ( )  
 28.- TIENDA COMASUPO \_\_\_\_\_ ( )  
 29.- JARDIN DE NIÑOS GUARDERIA \_\_\_\_\_ ( )  
 30.- PRIMARIA \_\_\_\_\_ ( )  
 31.- CENTRO SOCIAL \_\_\_\_\_ ( )  
 32.- JARDIN VECINAL \_\_\_\_\_ ( )  
 33.- CANCHA O MODULO DEPORTIVO \_\_\_\_\_ ( )  
 34.- MODULO DE VIGILANCIA \_\_\_\_\_ ( )

## VIII.- ASPECTOS SOCIOECONOMICOS

9.- OCUPACION DE LAS PERSONAS QUE TRABAJAN \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

## 46.- NIVEL DE INGRESOS FAMILIAR.

MENOS DEL S.M. ( )      IGUAL S.M. ( )      1.5 A 2 VECES S.M. ( )  
 2 O MAS VECES S.M. ( )

## 47.- GASTOS REALIZADOS MENSUALMENTE EN:

48.- ALIMENTACION \_\_\_\_\_  
 49.- VIVIENDA \_\_\_\_\_  
 50.- AQUE \_\_\_\_\_  
 51.- LUZ \_\_\_\_\_  
 52.- VESTIDO \_\_\_\_\_  
 53.- GAS \_\_\_\_\_  
 54.- TRANSPORTE \_\_\_\_\_  
 55.- OTROS \_\_\_\_\_  
 56.- TOTAL \_\_\_\_\_

## 57.- LUGAR DE TRABAJO.

58.- DENTRO DE LA DELEGACION ( )  
 59.- FUERA DE LA DELEGACION ( )  
 60.- TIENE VEHICULO PROPIO SI ( )      NO ( )  
 61.- QUE TRANSPORTE UTILIZAS

62.- CAMION ORBUSO ( )

132.- TAXI ( )

103.- PESERO ( )

74.- OTRO \_\_\_\_\_

LOS DATOS DE REFERENCIA SON PROPORCIONADOS CONFORME A LA REALIDAD, EN CASO CONTRARIO ME HA  
CO ACREDITO A LAS SANCIONES QUE EL CODIGO PENAL ATRIBUYA A LOS FALCLOS DECLARANTES.

PROPOSICION DATOS

RELACION CON EL TITULAR

TRABAJADOR (A) SOCIAL

LIC.-  
DICTAMINADOR

LIC. AGRAHAM LOPEZ SCHIBER  
Vo. Bo. COORDINADOR DELEGACIONAL.

México, D.F., a \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ 1937.

Las escrituras o contratos deberán contener los siguientes datos:

- Nombre de la colonia y delegación,
- Predio, sección, manzana, lote,
- Tipo de operación, fecha de ésta,
- Nombre del vendedor,
- Nombre del adquirente,
- Personalidades acreditadas,
- Medidas, colindancias y superficie del predio.

Para obtener validez oficial, además de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la escritura o contrato, debe ser firmado por el Director General de éste, y contener el sello de dicha dependencia.

Para efecto de la inscripción de la lotificación, el oficio debe ser dirigido al Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y al mismo se deberá anexar:

- Plano autorizado
- Convenio de regularización que celebran las partes.
- Memorias técnicas.
- Descripción de la poligonal de toda la superficie a lotificar, y,
- El expedientillo (certificado de libertad de gravámenes, antecedentes de propiedad, etc.)

Se considerará debidamente inscrita una solicitud de inscripción de lotificación, con la firma en los folios correspondientes, tanto del registrador como del Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

En los casos de lotificación parcial y complementaria, se observaran las mismas políticas que en la inscripción total; con la variante de que se cancelará nada más la parte de la superficie del predio, que le corresponda al lote que se desea inscribir, esto para el caso de la inscripción parcial; para fines de lotificación complementaria se debe constatar e indicar, que se trata de una lotificación ya existente, en la que hay superficie disponible.

Asimismo, se deben elaborar padrones y tramitarse una vez que se encuentra debidamente integrado el expedientillo, con los siguientes documentos:

- Título de propiedad
- Plano autorizado
- Memorias técnicas
- Descripción de poligonal
- Certificado de libertad de gravamen
- Boleta de predial autorizada (véase figura 3)

Los padrones que cumplan con los requisitos, para su trámite posterior, se concertaran para llevar a cabo los convenios de regularización entre los fraccionadores, los colonos y el Departamento del Distrito Federal, a efecto de que los padrones se traduzcan en compraventa o bien en escrituras públicas.



SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO 72  
 DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL  
 PROYECTO

PADRON PARA ESCRITURACION  
 COLONIAS PROPIEDAD D.O.F. Y PARTICULARES

EXP. _____	DELEGACION POLITICA _____
FRENTO _____	COLONIA _____
PROF. _____	LOTE _____ MANZANA _____ SECCION _____
	EDIF. _____ DEP. _____ AGRUP. _____
NOMBRE _____	CASA _____ SECTOR _____ S.M. _____
DOMICILIO _____	No CUENTA PRECUAL _____
ORIGEN/DO DE _____	FECHA DE NACIMIENTO _____
NACIONALIDAD _____	OCCUPACION _____
ESTADO CIVIL _____	RESPONSABLE _____

CARACTERISTICAS DEL LOTE

SUPERFICIE \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> RESPONSABLE VERIFICACION REGRAL \_\_\_\_\_  
 MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL \_\_\_\_\_  
 AL \_\_\_\_\_  
 AL \_\_\_\_\_  
 AL \_\_\_\_\_

ANTECEDENTES REGISTRALES DEL PRECIO

TOMO \_\_\_\_\_ VOL \_\_\_\_\_ FOLIOS \_\_\_\_\_ NUMERO \_\_\_\_\_

CARACTERISTICAS DE LA OPERACION

FECHA DE CONTRATACION \_\_\_\_\_  
 VALOR DE LA OPERACION \$ \_\_\_\_\_  
 VALOR POR METRO CUADRADO \$ \_\_\_\_\_  
 ADEUSO A LA FECHA \$ \_\_\_\_\_

OBSERVACIONES

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

FECHA \_\_\_\_\_

Llevado a cabo lo anterior, es decir, la autorización del plano de lotificación, el censo socio-económico y el convenio de regularización, el cual favorecerá siempre a las clases populares y familias de escasos recursos y que detentan la posesión del lote, el Departamento del Distrito Federal, deberá mantener comunicación con los notarios, para la firma de escrituras y expedición de los testimonios respectivos, así como la protocolización de resoluciones dictadas por una autoridad administrativa o judicial.

Los expedientes que se envíen a los notarios y los que se dictaminen para titulación, tendrán previamente que haber sido verificados en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Se dará preferencia a la elaboración de Títulos de Propiedad en los términos a lo dispuesto por el artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice: - "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trecientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el artículo -



3650 el importe de salario mínimo general vigente el Distrito Federal, en la época en que se constituye el patrimonio) podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.

En los programas de regularización de tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el artículo 730 de este Código, los contratos que se celebren entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo."

Y solo por excepción, cuando así lo solicite el colono interesado, se enviará el expediente para escriturar en notaría pública.

Previamente a la formulación de escrituras en Notaría o a la elaboración de títulos de propiedad, deberá realizarse la verificación correspondiente en cuanto al predio, a fin de evitar duplicidad.

Se llevará un control por Delegación Política del número de títulos que se elaboren y de cada cien que sean expedidos e inscritos en el Registro Público de la Propiedad igual -

número de copias deberán ser encuadradas y remitidas con sus respectivos apéndices al Archivo General de Notarías.

Para efectos de firmar los libros respectivos, se debe contribuir en la negociación y consentimientos de las partes, recabando firmas en los volúmenes correspondientes, y - coordinará las actividades relativas para firmas de colonos y fraccionadores informándoles la fecha en que deben acudir.

Deberá citarse para efectos de firma, a los poseedores de inmuebles en forma conjunta.

Se procurará que la inscripción de escrituras y de títulos ante el Registro Público de la Propiedad, se realice en conjunto de aquellos que pertenezcan a un mismo ordinal.

Se verificará que en cuanto las escrituras y títulos - se encuentren debidamente registradas sean entregadas en forma expedita al colono.

Solo se entregará su escritura o título al colono interesado o a quien el mismo haya designado como su representante, previa identificación y firma de recibido.

#### **d) PREDIOS PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.-**

En casos en que el Departamento del Distrito Federal - sea el propietario de los predios a regularizar, el expediente deberá integrarse por los siguientes documentos:

- Título de propiedad a favor del Departamento del Distrito Federal, obtenido por ejemplo, a través de de-

creto de expropiación, escritura pública, contrato - privado.

- Plano de lotificación
- Memorias técnicas
- Antecedentes registrales de inscripción de los lotes en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Asimismo el expediente individual se integrará por:

- Acta de posesión
- Certificado de no propiedad;
- Contrato de compraventa;
- Investigación censal;
- Documentos personales del poseedor;
- Antecedentes de cesiones de derechos (si es el caso);
- Y en general aquellos documentos oficiales y privados relacionados con la situación legal y posesoria del inmueble a nivel lote o vivienda.

El Departamento del Distrito Federal verificará que la adjudicación de los predios propiedad de éste, se realice inviablemente favoreciendo a personas de escasos recursos, a un valor del inmueble conforme lo determine la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

La elaboración de padrones requerirá la dictaminación de la procedencia de la solicitud, la cual será realizada previo cotejo y verificación exhaustiva por personal especializa-

do (dictaminadores), con base en el finiquito expedido por la Tesorería o en su caso copia de la escritura pública con reserva de dominio y copia del finiquito y de la boleta predial o de agua.

El dictaminador realizará la verificación minuciosa del expediente del interesado, debiendo ejecutar las siguientes acciones:

- Cotejar la documentación presentada por el interesado con los originales que presente dejando copia al efecto.

- Verificar que los datos personales del titular coincidan con los del solicitante.

- En caso de fallecimiento del titular, el solicitante habrá de demostrar ser beneficiario, heredero o haber recibido el predio por cesión de derechos.

- Recabar primero y último recibo de pago del predio del inmueble, copia de boleta predial o agua.

- Verificar que los pagos se hayan abonado a nombre del titular o en su caso del beneficiario.

- Verificar que no existan discrepancias en las medidas y colindancias del lote o vivienda a regularizar.

Realizando lo anterior, el trámite continuará normalmente.

La entrega del oficio de autorización para solicitar saldo y carta de finiquito ante la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, se hará al interesado, previa presentación de documentación con fotografía.

Solo proseguirá el trámite en caso de que todos los documentos sean válidos.

A falta de presentación de boleta predial por parte del interesado, se aceptará la presentación del croquis de localización del inmueble y boleta de agua.

La Oficina Fiscal será el área encargada de calcular el costo de cesión de derechos del inmueble, conforme a las políticas que para el efecto existen.

El área encargada del cobro de los derechos por concepto de cesión de derechos, será la Tesorería del Departamento del Distrito Federal la cual entregará al colono, el recibo de pago de la cesión correspondiente.

La documentación completa necesaria para el trámite de escrituración, permitirá la integración del padrón de escritura, a fin de que se elabore y firme el contrato del inmueble.

Una vez ya recibido el avalúo, se cita al colono para referirle el costo total del terreno.

En caso de que el colono acepte pagar en una sola emisión, se elaborará el oficio a la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, para que el colono pague. Y una vez ya expedido el recibo por ésta, se elaborará el padrón respectivo, para proceder a la formulación de la contratación.

Si el colono, no cuenta con los servicios económicos para el pago total, se elaborará el Contrato de Compraventa a plazos.

Con la acción de regularización de Inmuebles, se busca  
rá la consolidación de los derechos posesorios de los colonos.

NOTA: Información tomada del Manual de Políticas de las áreas  
sustantivas de la Dirección General de Regularización Territo-  
rial, del Departamento del Distrito Federal, Junio 1988.

### CAPITULO III

#### ZONA URBANA DE PROTECCION ECOLOGICA

Poco antes del establecimiento de los primeros centros urbanos, la vegetación en el área de la actual Ciudad de México presentaba una fisonomía muy distinta a la que existe en el presente. Los tipos más extendidos eran la vegetación acuática que habitaba en el gran lago y los bosques que cubrían las montañas que los rodeaban, entre ellas las sierras del Ajusco, de las Cruces y de Monte Alto. Seguían en importancia los matorrales que crecían hacia el norte de la región, luego los pastizales y por último la vegetación de los terrenos salinos y alcalinos.

Tiempo después la vegetación acuática fue afectada, aunque en menor escala que la vegetación natural, debido a las primeras obras hidráulicas de aprovisionamiento y canalización de agua, útiles para evitar las inundaciones periódicas que trastornaban la vida de los habitantes de la Gran Tenochtitlan.

En términos generales, el disturbio de la vegetación natural, sobre todo de la existente en los lagos, montañas y lomeríos, fue paulatino durante los tiempos prehispánicos. Durante la Colonia, en cambio, los efectos negativos alcanzaron proporciones mayores, debido a las prácticas asociadas a la ganadería. Además, se emprendieron las primeras grandes obras de drenaje. No obstante, no fue sino hasta el presente siglo cuando la construcción de las obras de desagüe resultaron determinantes para la modificación del paisaje. En esta época el deterioro del ambiente alcanza su nivel más dramático: los lagos -

se han desecado casi en su totalidad y con éstos ha desaparecido casi por completo la rica vegetación acuática de antaño. El crecimiento de la mancha urbana ha ocasionado que los bosques, matorrales y pastizales hayan reducido su extensión.

La Ciudad de México se encuentra en una zona privilegiada desde el punto de vista ecológico, pues su posición geográfica, su altitud y su topografía se combinan para producir un rico mosaico de condiciones ambientales que da cabida a una muy variada flora.

Sin embargo, los procesos urbanos tienden a reducir el espacio para la diversidad natural de formas de vida vegetal. El aumento de la población y el consecuente avance de la mancha urbana son los principales factores que están modificando al medio en forma irreversible. El área habitada por el hombre ha cubierto casi la totalidad de lo que antes fueron lagos y ha avanzado sobre terrenos boscosos y agrícolas en forma incontinente. Un ejemplo de este fenómeno es lo que ha ocurrido en el sur de la ciudad. Un estudio realizado para cuantificar la pérdida de la cubierta vegetal en esta porción urbana, reveló que la mancha urbana se extendió casi 500 por ciento entre los años de 1959 y 1977.

Cada día el habitante de la ciudad encuentra regiones naturales que han cedido su lugar a un fraccionamiento, a una zona industrial.

Ahora bien, la conservación de los centros de población, es la acción tendiente a mantener, entre otras cosas el EQUILIBRIO ECOLÓGICO, así como la ordenación y regulación del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y promover el desarrollo económico de las zonas agrícolas y forestales, con el fin



principal de mantener, como ya se mencionó, el Equilibrio Ecológico.

Por Centro de Población, debe entenderse, según el artículo 2º., fracción II, de la Ley General de Asentamientos Humanos:

"Las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida normal; las que se reservan a su expansión; las constituidas por los elementos naturales que cumplen una función de preservación de las condiciones ecológicas de dichos centros; y las que por resolución de la autoridad competente se dedican a la fundación de los mismos".

Asimismo, se consideran espacios destinados a la conservación, tomando en cuenta el tema que nos interesa:

- I.- Los que por sus características y aptitud naturales, como la existencia en ellos de bosques, praderas, mantos y acuíferos y otros elementos sean condicionantes del equilibrio ecológico;
- II.- Los dedicados en forma habitual y adecuada a las actividades agropecuarias;
- III.- Las áreas abiertas, los cerros, las colinas y elevaciones o depresiones orográficas que constituyen elementos naturales del territorio de la ciudad.

En estos espacios la urbanización será restringida y solo se autorizaran aquellas construcciones y obras que aseguren los servicios del bienestar social de carácter colectivo y de uso común, exceptuándose la fracción III.

El establecimiento de zonas prioritarias de preservación y restauración del equilibrio ecológico se consideran de utilidad pública, por lo tanto para que exista ordenamiento ecológico, el cual consiste en el proceso de planeación dirigido a evaluar y programar el uso del suelo y el manejo de los recursos naturales, para preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente, se debe considerar, entre otras situaciones:

I.- El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales, y

II.- El impacto ambiental - modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza de nuevos asentamientos humanos, obras o actividades.

En lo que se refiere a los asentamientos humanos, el ordenamiento ecológico, será considerado en:

- a) La fundación de nuevos centros de población;
- b) La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos (los fines particulares a que se podrán designar determinadas áreas o predios), provisiones (son áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población), y destinos (los fines públicos a que prevea dedicar determinadas áreas o predios) del suelo urbano.
- c) La ordenación Urbana del territorio, y los programas de Gobierno para infraestructura, equipamiento urbano y vivienda, y
- d) Los financiamientos para infraestructura, equipamiento urbano y vivienda, otorgados por las sociedades nacionales de crédito y otras entidades paraestatales.

Para la regulación ecológica de los asentamientos humanos, las dependencias deben considerar los siguientes criterios generales:

- I.- La política ecológica en los asentamientos humanos, requiere, para ser eficaz, de una estrecha vinculación con la planeación urbana y su aplicación;
- II.- La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de la vida de la población y, a la vez, prevenir las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de la vida, y
- III.- En el proceso de creación, modificación y mejoramiento del ambiente construido por el hombre, es indispensable fortalecer las provisiones de carácter ecológico y ambiental para proteger y mejorar la calidad de vida.

(artículo 24, de Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente).

Así también en el programa de desarrollo urbano se deben incorporar, además el cuidado de la proporción que debe existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios y en general otras actividades, y la integración de inmuebles de alto valor histórico y cultural con áreas verdes y zonas de convivencia social.

El programa de vivienda y las acciones de vivienda que lleve a cabo o financie el Gobierno Federal, promoverán, que - la vivienda que se construya en las zonas de expansión de los asentamientos humanos guarde una relación adecuada con los elementos naturales de dichas zonas y que considere áreas verdes suficientes para la convivencia social, y además que incorpore criterios ecológicos y de protección al ambiente, tanto en su diseño como en las tecnologías aplicadas, para mejorar la calidad de la vida.

En los términos de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, las áreas naturales, podrán ser materia de protección, como reservas ecológicas para los propósitos y con los efectos y modalidades que en la misma se precisan, mediante la imposición de las limitaciones que determinen las autoridades competentes para realizar en ellas sólo los usos y aprovechamientos social y nacionalmente necesarios, siendo consideradas como áreas naturales protegidas y su establecimiento es de interés público.

La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en su artículo 45, manifiesta:

"La determinación de áreas naturales protegidas tiene como propósito:

- 1.- Preservar los ambientes naturales representativos de las diferentes regiones biogeográficas y ecológicas y de los ecosistemas más frágiles, para asegurar el equilibrio y la continuidad de los procesos evolutivos y ecológicos;

- II.- Salvarguardar la diversidad genética de las especies silvestres de las que depende la continuidad evolutiva, particularmente las endémicas, amenazadas o en peligro de extinción;
- III.- Asegurar el aprovechamiento racional de los ecosistemas y sus elementos;
- IV.- Proporcionar un campo propicio para la investigación científica y el estudio de los ecosistemas y su equilibrio;
- V.- Generar conocimientos y tecnologías que permitan el aprovechamiento racional y sostenido de los recursos naturales del país, así como su preservación.
- VI.- Proteger poblados, vías de comunicación, instalaciones industriales y aprovechamientos agrícolas mediante zonas forestales en montañas donde se originen torrentes; el ciclo hidrológico en cuencas, así como las demás que tiendan a la protección de elementos circundantes con los que se relacione ecológicamente el área, y
- VII.- Proteger los entornos naturales de zonas, monumentos y vestigios arqueológicos, históricos y artísticos de importancia para la cultura e identidad nacionales.

Se consideran áreas naturales protegidas:

- I.- Reservas de la biósfera;
- II.- Reservas especiales de la biósfera;
- III.- Parques nacionales;
- IV.- Monumentos naturales;
- V.- Parques marinos nacionales;
- VI.- Áreas de protección de recursos naturales;
- VII.- Áreas de protección de flora y fauna;
- VIII.- Parque Urbanos, y
- IX.- Zonas sujetas a conservación ecológica.

De lo anterior se desprende, que por cuanto hace al Distrito Federal, el Departamento del Distrito Federal, es competente para:

Determinar las áreas de desarrollo Urbano y conservación ecológica, y dentro de las primeras las zonas urbanizadas, las zonas de reserva territoriales y las zonas de amortiguamiento, así como clasificar el territorio en zonas, con el fin de asignar en cada una de ellas los destinos, usos y reservas, para establecer normas técnicas de planificación urbana, además determinar las áreas y predios dedicados a bosques, parques, jardines, plazas públicas.

Para los efectos de ordenación y regulación del desarrollo urbano en el Distrito Federal, el territorio se clasifica en:

AREAS DE DESARROLLO URBANO, que se integra por:

a) Zonas Urbanizadas: aquellas en las cuales existe un asentamiento humano permanente, dedicado a diversas actividades, cuya densidad de población y de construcciones implica la existencia de vías públicas, de redes de infraestructura y dotación de equipamiento urbano;

b) Zonas de Reservas Territoriales: aquellas que por sus características físicas, resultan convenientes para urbanizarse, pero que quedan apartadas temporalmente del proceso de urbanización por disposición expresa de la autoridad competente;

c) Zonas de Amortiguamiento: aquellas que tienen como propósito contener el crecimiento urbano sobre las áreas de conservación, que podrán ser dedicadas a diversas actividades urbanas.

AREAS DE CONSERVACION ECOLOGICA.- Aquellas constituidas por los elementos naturales que cumplen una función de preservación del medio ambiente y en la que todo desarrollo urbano se encuentra condicionado a dicha función.

Existe dentro de la planeación del desarrollo urbano un Plan Director y que es el conjunto de disposiciones y normas para ordenar los destinos, usos y reservas del territorio del Distrito Federal y mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de desarrollo urbano y de Conservación Ecológica, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

Por lo anterior se desprende que los límites y las nor

mas técnicas de planificación urbana de las áreas mencionadas sólo podrán ser cambiadas o modificadas, si así lo designara el Plan Director.

Las normas técnicas de planificación urbana para las construcciones determinarán, entre otras cosas, el porcentaje mínimo del área total del predio que deberá dedicar a área verde. Entendiéndose por AREA VERDE, aquella en donde existen árboles, plantas, hortalizas o pastos y cuyos excedentes de riego o lluvia pueden infiltrarse en el subsuelo natural.

Respecto a los usos y destinos que podrán asignarse en los programas son:

- I.- Habitacionales;
- II.- Industriales;
- III.- De servicios;
- IV.- AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS;
- V.- Infraestructura, y
- VI.- AGRICOLA, pecuario y FORESTAL.

Tomando en cuenta, nuestro tema veremos la clasificación de los usos y destinos de áreas verdes, agrícolas y forestales y es la siguiente:

- 1.- Jardines y parques, que pueden ser de barrio, regionales o nacionales.
- 2.- Forestal: Bosques múltiples, praderas, pastizales o forrajes.
- 3.- Agrícolas: Hortalizas o huertos, flores y plantas, viveros o invernaderos.



Asimismo, cuando se determine un área como de conservación ecológica y el uso asignado es el de habitación unifamiliar, los propietarios de los predios en ella comprendidos podrán edificar, previa autorización una casa habitación en donde el área máxima ocupada de terreno sea siempre igual o menor que el 5 por ciento de la superficie total del mismo y siempre que no sobrepase 500 metros cuadrados de construcción.

Además si se hubieren construido áreas que deben destinarse a áreas jardinadas, deberá demolerse y restituir la función al área.

A pesar de las medidas que se han tomado para evitar la pérdida de áreas verdes, éstas van desapareciendo a través del tiempo, dada esta situación se han llevado a cabo programas de reforestación, como, por ejemplo, en el mes de febrero de 1956 a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en varios puntos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, se dictó un decreto en el cual el Departamento del Distrito Federal, en el ámbito de su competencia procederá entre otras cosas a:

"Realizar en materia de reforestación, áreas verdes y reservas ecológicas, las siguientes acciones:

a) Se plantarán treinta y seis millones de árboles en sitios estratégicos, con la participación del Ejército Mexicano;

b) Continuar la aplicación de la política de no autorización de nuevos fraccionamientos urbanos, salvo el caso de conjuntos habitacionales medios o pequeños.

- c) Se intensificará el trabajo de los ecoguardas para educar a los habitantes de las zonas boscosas del Distrito Federal, sobre la manera de proteger y ampliar la reserva ecológica.

Sin embargo, pese a las medidas que se han tomado para evitar la pérdida de áreas verdes, la venta indiscriminada de éstas para convertir las en zonas exclusivas o residenciales, así como los incendios y la tala immoderada de los bosques del Distrito Federal, han provocado la pérdida de 7164 hectáreas de "pulmones", en los últimos tres años.

"En el año de 1984, el Instituto de Ecología, divulgó un estudio sobre el crecimiento caótico y brusco de la ciudad de México. En este documento, se dice, que mientras las normas internacionales señalan un mínimo de nueve metros cuadrados de espacios verdes por individuo, para vivir sin daño de salud, en el Distrito Federal cada persona cuenta con sólo medio metro, pues de una extensión de 2304 kilómetros cuadrados que tiene la ciudad, sólo 395 corresponden a jardines". 10

No siempre se reflexiona sobre las consecuencias que trae consigo el deterioro de la vegetación. El mayor riesgo consiste en colocarse por encima de los límites de seguridad aceptables para la vida humana.

"La vegetación es un valioso recurso por su capacidad de producir oxígeno, porque su follaje retiene las partículas de polvo que flotan en el aire y porque satisfacen las deman-

10 Departamento del Distrito Federal. "Imagen de la Gran Capital" México, 1985, Pág. 22

das humanas de recreación y esparcimiento". 11

Estas son unas cuantas razones que se han invocado para preservar lo que aún queda en una "ciudad de más de 15 millones de habitantes y 130 mil industrias, que se concentran sobre una superficie de 2394 kilómetros cuadrados". 12

Por lo que es deseable que todos los esfuerzos posibles se dirijan a conservar los restos de vegetación que perduran, previa una política general de utilización racional, y que se busque favorecer el restablecimiento de comunidades naturales que no requieran cuidados especiales para su mantenimiento.

---

11 Departamento del Distrito Federal. Opus cit, pág. 23

12 Opus cit, pág. 24

## CAPÍTULO IV MEDIOS DE CONTROL

### LEGISLACION PENAL. -

Como hemos observado a través del desarrollo de nuestro tema, la Ciudad de México, es el reflejo de marcados contrastes urbanos. Por una parte existen asentamientos con infraestructura y equipamiento urbano apropiados, por otra y como producto de la explosión demográfica, ha proliferado un conjunto de asentamientos humanos irregulares que han rebasado las posibilidades para cubrir sus necesidades básicas, en materia de seguridad de la tenencia de la tierra y servicios urbanos.

Esto, sobre todo, debido a la excesiva centralización de la actividad económica en el país, ya que el gobierno ha sido rebasado para controlar esta situación, pues no ha podido propiciar una oferta oportuna de terrenos, servicios públicos y vivienda accesibles, desarrollándose múltiples asentamientos humanos en áreas marginales de la ciudad, campo propicio para especuladores de la tierra y seudolíderes que han explotado a los colonos, dando como resultado núcleos graves de hacinamiento.

La acción del crecimiento demográfico, ha provocado, además, constantes modificaciones al medio ambiente, hasta con formar condiciones que amenazan el equilibrio ecológico.

La calidad de vida de la población está altamente afectada por los diversos usos del suelo no planificado, donde las áreas de recarga acuífera y superficies para la producción agrícola son absorbidos por asentamientos humanos descontrolados.

"Frente a tal expansión demográfica, el gobierno federal no cuenta con reservas territoriales suficientes para orientar la demanda explosiva en terrenos, servicios públicos y vivienda. Por ello durante las últimas tres décadas han aumentado los asentamientos humanos irregulares en terrenos poco propicios para su urbanización, en pendientes muy pronunciadas, bajo torres de alta tensión, en los lechos de las barrancas, en zonas federales o vías públicas, y en áreas de preservación ecológica". 13

Estos asentamientos, constituyen un ambiente propicio para la acción de pseudofraccionadores y falsos líderes, propietarios de terrenos escasamente aptos para la urbanización, encuentran o crean una gran demanda que canalizan a través de intermediarios, quienes posteriormente se convierten en líderes que exigen la regularización de predios y la introducción de los servicios urbanos, dentro de este proceso los colonos son sujetos de un sinnúmero de prácticas encaminadas a su explotación, los predios son vendidos con burdos proyectos de lotificación, sin servicios urbanos, en zonas de alto riesgo y casi siempre escatimando las áreas verdes y de servicios.

A partir de esta irregularidad respecto a la tenencia de la tierra, se desenvuelve la construcción parcial o total de vivienda fuera del marco institucional, la necesidad inaplazable de un techo para las familias y la imposibilidad inmediata de seguir canales institucionales para la regularización de

13 DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. Comisión Coordinadora para el desarrollo agropecuario del Distrito Federal. Documentos sobre la problemática agraria del Distrito Federal, noviembre 1982, pág. 29.

la tenencia de la tierra y la construcción de viviendas y los servicios públicos provocan la proliferación de viviendas precarias en condiciones muy lejanas de la dignidad y salud de la familia mexicana.

El desorden en que hacen y se desarrollan estos asentamientos humanos y el tiempo en que viven fuera del marco institucional, se constituyen factores relevantes de marginación social, en ellos predomina el hacinamiento a expensas de la delimitación justa de la propiedad, prolifera el pandillerismo fruto de la expulsión de los jóvenes de hogares estrechos y conflictivos, y el medio ambiente insalubre por falta de servicios básicos de urbanización, deteriora sensiblemente la salud de las comunidades.

Este fenómeno de marginación y el rezago del gobierno en su acción correctiva encarecen cada día más el costo social para su solución, entre más tiempo pasa más se confunde y pulveriza la propiedad, se enraiza más profundamente el pandillerismo, hasta constituir formas de organización y gobierno propias en el deterioro ambiental, ascenderá a costos imposibles de superar por la sociedad.

En tal virtud, y como se observó en el capítulo anterior, el Departamento del Distrito Federal, aplica una estrategia encaminada a la solución de tal problemática, sin embargo ésta se ve entorpecida por deficiencias respecto a los antecedentes de propiedad y de los instrumentos legales para penalizar los falsos fraccionamientos, situación que con frecuencia, aprovechan los partidos de oposición para hacer proselitismo presionando a las autoridades.

A fin de encauzar la presión antes mencionada es necesario determinar la propiedad del predio y sus dimensiones, en contrándose en primer término con la problemática de que los predios a regularizar, en su mayoría no tienen antecedentes registrados y tienen como antecedente únicamente contratos privados, que no precisan las superficies correctamente, toda vez que tomaban como referencias un pozo, un árbol, colindancias que en la actualidad no existen, generándose con ello un gran problema para determinar quien es el propietario real del predio a regularizar.

Por otra parte, surgen fraccionadores fraudulentos que han vendido terrenos ajenos, es procedente hacer notar que los fraccionadores clandestinos cuentan con una impunidad relativa, toda vez, que las sanciones, que impone actualmente el Código Penal, permiten que en la mayoría de los casos obtengan fácilmente su libertad mediante una fianza y es muy difícil la integración de las averiguaciones, ya que en ocasiones, el colononoce la situación del predio y está de acuerdo con el fraccionador, quien por medio de un líder presiona a la autoridad para que se regularice el predio y se le dota de servicios.

Es procedente destacar como instrumento importante para el control y regulación del uso del suelo, la revisión de la estructura legal, la cual no permite nuevas invasiones o creación de nuevos fraccionamientos, que no llenan los requisitos de políticas y acciones tendientes a ordenar y orientar en forma óptima el uso del suelo, protegiéndose además la propiedad privada.

Es por ello, que se propone la modificación al Código Penal para el Distrito Federal en materia del fuero común y pa

ra toda la República en materia del fuero federal, en lo relativo a lo dispuesto por los artículos 389 bis, 395 y 400.

El artículo 389 bis, dispone:

"Comete el delito de fraude el que por sí o por interpósita persona, cause perjuicio público o privado al fraccionar o transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho sobre un terreno urbano o rústico, propio o ajeno, con o sin construcciones sin el previo permiso de las autoridades administrativas competentes, o cuando existiendo éste no se hayan satisfecho los requisitos en él señalados. Este delito se sancionará aun en el caso de falta de pago total o parcial.

Para los efectos penales se entiende por fraccionar la división de terrenos en lotes.

Este delito se sancionará con las penas previstas en el artículo 386 de este código, con la salvedad de la multa mencionada en la fracción tercera de dicho precepto, que se elevará hasta cincuenta mil pesos".

El artículo 386 del mencionado ordenamiento, por cuanto hace a las penas, dice:

"El delito de fraude se castigará con las penas siguientes:

I.- Con prisión de tres días a seis meses y multa de tres a diez veces el salario, cuando el valor de lo defraudado no exceda de esta última cantidad;

II.- Con prisión de seis meses a tres años y mul



ta de diez a cien veces el salario, cuando el valor de los defraudado excediera de diez pero no de quinientas veces el salario;

III.- Con prisión de tres a doce años y multas - hasta de cien veces el salario, si el valor de lo defraudado fuere mayor de quinientas veces el salario".

Permitiendo en ocasiones, por el monto de lo defraudado, que el sujeto activo del delito por medio de una fianza obtenga su libertad, situación ésta que da confianza a los fraccionadores para proceder ilícitamente, es por ello y toda vez que lo sancionado es causar un perjuicio público o privado, se propone que la sanción a imponer sea únicamente de 3 a 12 años y en consecuencia no tomar como base de sanción lo dispuesto - en el artículo 386 del Código Penal.

En lo relativo al artículo 395, del Código Penal vigente en el Distrito Federal, que a la letra dice:

"Se aplicará la pena de tres meses a cinco años de prisión y multa de cincuenta a quinientos pesos:

I.- Al que de propia autoridad y haciendo violencia o furtivamente, o empleando amenaza o engaño, ocupe un inmueble ajeno o haga uso de él, o de un derecho real que no le pertenezca;.. "

Se propone a fin de proteger la propiedad privada y evitar la invasión de terrenos en forma colectiva, que se adicione una fracción, en la cual se sancione el Despojo en grupo, con una penalidad cuyo término aritmético medio sea superior a 5 años de prisión, y el despojante no pueda obtener su libertad mediante una fianza.

Igualmente y previniendo que el dueño de un predio con sienta la invasión del mismo, se propone que se sancione a - - aquel que teniendo conocimiento de la invasión de un predio de su propiedad, no de el aviso correspondiente, imponiéndose, en caso de no dar aviso, la misma sanción que se propone en aplicación del artículo 389 bis, es decir, de 3 a 12 años de prisión.

En la misma manera, se propone, la adición de una fracción al artículo 400 del Código Penal, relativo al delito de Encubrimiento, en el sentido de que se imponga una pena de - - tres meses a tres años a aquel que adquiera un lote sin haber tomado las precauciones indispensables para asegurarse de que el fraccionador tenía la autorización de las autoridades correspondientes, para lotificar.

Con las tres anteriores modificaciones y adiciones, - que se propone se realicen al Código Penal para el Distrito Federal, en materia del fuero común y para toda la República en materia del fuero federal, se sancionaría y evitaría la creación de nuevos fraccionamientos, que adolezcan del consentimiento de las autoridades correspondientes, así como el nacimiento de asentamientos humanos, protegiéndose además el medio ambiente.

## CONCLUSIONES

PRIMERA.- La ciudad de México tuvo un desarrollo progresivo durante el largo período de tres siglos de dominación colonial, en el que las órdenes religiosas, las autoridades civiles, los particulares ricos empezaron a edificar mucho más de lo que se había construido en forma inicial; entre la segunda mitad del siglo XIX y 1910, la ciudad crece casi cinco veces en superficie, siendo las principales causas: la desamortización de los bienes de las corporaciones que pone en movimiento el mercado de bienes raíces, la ciudad como centro político económico y cultural, época donde crece una voraz especulación con la tierra.

SEGUNDA.- La constante migración con objeto de radicar definitivamente, y el exceso de centralización en la ciudad de México, han dado como consecuencia la irregularidad de la tenencia de la tierra, el rápido crecimiento de ésta hace casi imposible el ordenamiento de los asentamientos humanos.

TERCERA.- La regularización de la tenencia de la tierra, es el antecedente indispensable, para la dotación de servicios públicos, factor determinante en la elevación del nivel de vida de los habitantes, por lo tanto es prioritario agilizar el proceso de regularización para promover obras de urbanización.

**CUARTA.-** La inmatriculación, consiste en la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, cuando carece de antecedentes registrales. Debiendo el Registro Público de la Propiedad emitir un certificado que acredite que el bien no esté inscrito. La inmatriculación se divide en inmatriculación judicial e inmatriculación administrativa.

**QUINTA.-** La usucapión, consiste en la adquisición, por el poseedor de una cosa del derecho de propiedad por el efecto de la posesión prolongada.

**SEXTA.-** El interés privado de un propietario negligente debe ceder a las consideraciones del orden público, ya que importa a la sociedad que las tierras o predios no permanezcan ociosas, además de no consagrar, por otra parte, el derecho del poseedor, sino después de la expiración de un plazo suficiente para que el propietario pueda buscar o recobrar la cosa de la cual es privado.

**SEPTIMA.-** Para que un predio se incorpore al programa de regularización del Departamento del Distrito Federal, debe presentar condiciones topográficas para la ejecución de obras, que no afecte a las vías de comunicación y zonas de reserva ecológica o con predios colindantes.

**OCTAVA.-** La regularización, debe favorecer siempre a las clases populares y familias de escasos recursos.

NOVENA.- Las normas internacionales señalan como mínimo de 9-metros cuadrados de espacios verdes por individuo, - para vivir sin daño de salud, en el Distrito Federal cada persona cuenta con sólo .5 metros, pues de una- extensión de 2394 kilómetros cuadrados que tiene la- ciudad, solo 395 corresponden a parque y jardines.

DECIMA.- Como medio de contención del crecimiento indiscrimi- nado de los núcleos de población en el Distrito Fed- eral, se propone el aumento de penalidad al delito de fraude de fraccionadores, contemplado por el artícu- lo 389 bis del Código Penal vigente para el Distrito Federal, en virtud de que el bien jurídico tutelado- es el interés social o bienestar público.

DECIMA

PRIMERA.- Se propone además, a fin de proteger la propiedad - privada y evitar la invasión de terrenos en forma co- lectiva, que se adicione una fracción, en la que se- sancione el Despojo en grupo, con una penalidad, cu- yo término medio aritmético sea superior a 5 años de prisión.

DECIMA

SEGUNDA.- Igualmente y previniendo que el dueño de un predio - consienta en la invasión del mismo, se debe sancio- nar aquel que teniendo conocimiento de la invasión - de un predio de su propiedad no de el aviso corres- pondiente, con una penalidad de 3 a 12 años de pri- sión.

DECIMA

TERCERA.- Se propone asimismo, se adicione al artículo 400 del Código Penal vigente para el Distrito Federal, a fin de que incluya como agente activo a aquel que compre una fracción de terreno sin la autorización de la autoridad correspondiente para lotificar.

DECIMA

CUARTA.- Se deben crear las zonas de desarrollo urbano por parte del Departamento del Distrito Federal de acuerdo al crecimiento urbano y de acuerdo al régimen del uso del suelo.

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

- ABAD Y QUEIPO. Obras sueltas de José María Luis Mora.  
México, 1980, ed. Diana
- ALONSO DE ZURITA. Breve y Sumaria Relación. En Nueva Colección de Documentos para la Historia de México.  
México, 1981, ed. Diana
- CLAVIJERO FRANCISCO, Javier. Historia de México.  
México, 1985, ed. Porrúa S.A.
- COLIN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad.  
México, 1982, ed. Porrúa S.A.
- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. Comisión Coordinadora para el Desarrollo Agropecuario del Distrito Federal. Documentos sobre la Problemática agraria del Distrito México, 1982.
- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. Imagen de la Gran Capital.  
México, 1985.
- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. Manual de Políticas de las áreas sustantivas de la Dirección General de Regularización Territorial. México, 1988.
- DE LA MAZA. Cedulario y Código de Colonización y Terrenos Baldíos de la República Mexicana. México, 1986.
- FLORIS MARGADANT, Guillermo. El Derecho Privado Romano.  
México, 1985, ed. Porrúa S.A.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones.  
México, 1984, ed. Cajica.

MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. El Problema Agrario de México.  
México, 1986, ed. Porrúa, S.A.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Notarial.  
México, 1986, ed. Porrúa S.A.

SILVA HERSOG, FLORES, et al. Asentamientos Humanos, Urbanismo  
y Vivienda. México, 1984, ed. Porrúa S.A.



## LEYES Y DOCUMENTOS

México, Leyes, Código Civil para el Distrito Federal.  
México, 1989, ed. Porrúa S.A.

México, Leyes, Código Penal para el Distrito Federal.  
México, 1990, ed. Porrúa S.A.

México, Leyes, Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.  
México, 1989, ed. Porrúa S.A.

México, Leyes, Ley General de Asentamientos Humanos.  
México, 1989, ed. Porrúa S.A.

México, Leyes, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. México, 1990.  
ed. Porrúa.

México, Leyes, Reglamento de Zonificación del Distrito Federal.  
México, 1989, ed. Porrúa S.A.