

369
201
SALA DE LA BIBLIOTECA
201



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

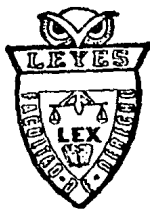
FACULTAD DE DERECHO

" LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES
DEL DISTRITO FEDERAL Y SUS VIAS DE
REGULARIZACION "

T E S I S

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

ASESOR. HERIBERTO LEYVA GARCIA



FALLA DE ORIGEN

MEXICO, D. F.

FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA DE EXAMENES Y TITULACIONES

1984



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

A MIS PADRES

JESUS GONZALEZ BARCENAS

quien con su ejemplo de honradez,
dignidad y sacrificios me brindo
la oportunidad de cursar mis es-
tudios.

VISITACION VAZQUEZ DE GONZALEZ

con gratitud y cariño por su apoyo
y desvelos en la superación de sus
hijos.

A MIS HERMANOS

**GONZALA, PAULA, MARIA, JOSE GUADALUPE,
ESTELA, VIRGINIA, YOLANDA Y JESUS.**

por su apoyo y comprensión.

AL LICENCIADO

HERIBERTO LEYVA GARCIA

por su apoyo, paciencia y enseñanza
en la realización de este trabajo.

A MIS MAESTROS Y COMPAÑEROS

**LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES
DEL DISTRITO FEDERAL
Y SUS VIAS DE REGULARIZACION**

INTRODUCCION

1.- ANTECEDENTES HISTORICOS

- 1.1. Epoca Precolonial .
- 1.2. Epoca Colonial.
- 1.3. Epoca de Independencia .
- 1.4. La Revolución Mexicana.

2.- LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

- 2.1. Definición.
- 2.2. Origen.
- 2.3. Dotación de Servicios.
- 2.4. La Vivienda.
- 2.5. Aspectos Sociales.

3.- REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

- 3.1. Tierras Ejidales.
- 3.2. Tierras Comunales.
- 3.3. Pequeña Propiedad.
- 3.4. Colonias Populares.

4.- VIAS DE REGULARIZACION

- a) Dirección General de Regularización Territorial.
- b) Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.
- 4.1. Vía Administrativa.
- 4.2. Vía Judicial.
- 4.3. Expropiación.

5.- MARCO JURIDICO

- 5.1. Constitución Política.
- 5.2. Ley General de Asentamientos Humanos del Distrito Federal.
- 5.3. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- 5.4. Código Civil para el Distrito Federal.
- 5.5. Acuerdo de Facilidades del 25 de abril de 1989.
- 5.6. Acuerdo de Facilidades del 25 de octubre de 1990.

- 5.7. Ley Federal de Vivienda.
- 5.8. Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.
- 5.9. Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.
- 5.10. Código Fiscal de la Federación.
- 5.11. Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.
- 5.12. Acuerdo de Reducciones y Apoyos Fiscales para el Pago de Contribuciones del 7 de marzo de 1990.

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFIA.

INTRODUCCION

El Distrito Federal, como todas las grandes Ciudades tiene enormes problemas de caracter político, -- económico y social, que han aumentado conforme ha crecido la población, y cada día son mayores las demandas de vivienda, y de servicios públicos como son: suministro de agua potable, - transporte, educación, vigilancia, limpia, hospitales, drenaje, vialidad, etc, etc.

A lo largo de los años el Gobierno ha -- trabajado intensamente, para dar a sus habitantes esos satisfactores, pero este esfuerzo se ve siempre superado por la -- explosión demográfica , que es un factor determinante para - todos los proyectos de solución a los problemas ciudadanos; -- toda vez de que, de ese crecimiento se derivan nuevas necesidades, que en su mayoría son difíciles de atender por falta de recursos económicos y humanos.

En México bastaron dos décadas para que apreciaran en el Distrito Federal, los asentamientos humanos irregulares, sin orden ni planeación, cuando las autoridades se dieron cuenta de tal situación, era imposible frenar esa - enorme avalancha por lo que, se vieron obligadas a regularizar estos asentamientos.

La emigración de los campesinos a la Ciudad da origen a variados problemas, pero sin duda el que más preocupa a las autoridades es el hacinamiento en núcleos cuya condición recibe múltiples nombres, pero que siempre se constituyen en zonas de alto riesgo, o en lugares insalubres como son barrancas, cuevas, vagones. En México esos hacinamientos - en viviendas improvisadas, sin servicios públicos se les llama "Ciudades Perdidas" ; que son en su mayoría el resultado - de la invasión dolosa de tierras, impulsada por individuos -- que han encontrado en el despojo masivo su mejor forma de vida; son líderes de paracaidistas que van engañando a las personas, exhibiéndoles títulos de propiedad falsos y prometiendo terrenos en diversos lugares de la capital, invitándolos a tomar posesión inmediata, para lo cual levantan casuchas improvisadas de madera, lámina de cartón y plástico. Este tipo de invasiones regularmente ocurre a altas horas de la noche.

Otra forma en que surgen los asentamientos humanos irregulares del Distrito Federal, es a través de contratos de compra venta celebrados con los fraccionadores, - en éstos casos las familias se establecen en sus lotes construyendo sus viviendas poco a poco con ayuda de familiares y amigos, y los mismos interesados son quienes ayudan a las -- autoridades a introducir los servicios.

Una vez que se establecen los asentamientos humanos irregulares en el Distrito Federal, surge la necesidad de regularizarlos, el Gobierno ha puesto especial interés en tratar de dar solución a los capitalinos que se establecen en estos lugares, y a través de los años ha creado diferentes oficinas, y programas de regularización; con el fin de dar una respuesta más expedita en los programas que ha implementado, a través de la Dirección General de Regularización de la Tenencia de la Tierra, y la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, se han simplificado los procedimientos, apoyados en los Acuerdos de Facilidades del 5 de abril de 1989 y 25 de octubre de 1990; convenios con el Colegio de Notarios, para reducir el costo de escrituración para el colono, participación de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, en el otorgamiento de las claves catastrales, del Registro Público de la Propiedad, con objeto de la pronta asignación de folios reales y auxiliares, Acuerdos para establecer que los beneficiarios de los Programas de Regularización tengan un subsidio del 100% en relación a diversos impuestos, derechos y aprovechamientos, relacionados con la regularización de la tenencia de la tierra, participación del Organo Judicial en la creación de cinco Juzgados Civiles de Inmatriculación Judicial, encargados de los asuntos en materia de irregularidad, la autorización de planos por la Coordinación de Reordenación Urbana y Pro---

tección Ecológica.

Para llevar acabo la regularización de la tenencia de la tierra existen varias vías como son: administrativa, judicial y expropiación. Estas tres vías son aplicadas por la Dirección General de Regularización Territorial y asi tenemos que la vía administrativa se aplica cuando el predio cuenta con antecedentes registrales y las partes involucradas aceptan de comun acuerdo, la regularización, lo que permite culminar con la escritura del predio; por vía judicial se da cuando las partes confrontan sus derechos y es necesario - que la instancia judicial sea quien resuelva a favor de alguna de ellas, y por último la vía de expropiación (que es la - única que aplica la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra), se aplica en los casos que, por su especial -- problemática, no es factible regularizar por ninguna de las - opciones anteriores, en la expropiación la causa de utilidad- pública será la regularización de la tenencia de la tierra.

Según los informes rendidos por las oficinas, encargadas de la regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal faltan por regularizar 194,226 lotes, es muy difícil términar con la irregularidad de los predios toda vez que en algunos casos, los colonos están participando en un programa de regularización y aún no concluye su - trámite y ya vendieron el lote, o en cuanto obtienen su escritura ponen en venta su terreno.

CAPITULO 1.

ANTECEDENTES HISTORICOS

1.1. Epoca Precolonial.

1.1. Epoca Precolonial.

En el año de 1512 a 1518 se establecieron en el Valle de México, los primeros asentamientos humanos en chozas de paja, carrizo, tule, zacate y tepetate.

Las diversas tribus que ocuparon el Valle de México, eran nómadas, quienes al dedicarse a la agricultura buscaron un lugar ideal para desarrollarla, y es por este motivo que se convierten en sedentarias, además se dedicaban a la caza y la pesca, las primeras en llegar fueron entre otras las siguientes.

- a) Colhuas, se establecieron en el lago de Texcoco.
- b) Tepanecas, se establecieron en Azcapotzalco.
- c) Xochimilcas, quienes ocuparon el lago de Xochimilco.
- d) Chalcas se establecieron en Chalco.
- e) Acolhuas, quienes ocuparon Coatlichan y el este del Valle.
- f) Aztecas, ocuparon lo que actualmente es la Ciudad de México, y fueron los últimos en llegar.

La Llegada de éstos grupos tiene va-

rios orígenes entre ellos el de carácter religioso, como es el caso de los Aztecas, procedentes de un lugar llamado Aztlan, que significa "lugar de garzas". Quienes guiados por su dios Hutzilopochtli emigran hacia el sur prometiendo hacerlos dueños de innumerables riquezas.

"El fundamento que tuvieron para hacer esta jornada y ponerse en ocasión de tan largo camino, fué que dicen fabulosamente que un pájaro se les apareció sobre un árbol muchas veces, el cual cantando repetía un chillido que ellos se quisieron persuadir á que decía -- TIHUI, que quiere decir YA VAMOS, y como esta repetición fué por muchos días y muchas veces, uno de los más sabios de aquel linaje y familia llamada -- Huitziton, reparó en ello... y parecióle propicio para su intento... dió parte de ello á otro llamado Tecpatzin ... diciéndole: lo que el pájaro nos manda es que nos vayamos con él y así conviene que le obedezcamos y sigamos ... Tecpatzin vino en el mismo parecer, y los dos juntos le dieron a entender al pueblo, los cuales persuadidos a la aventura grande que los llamaba... movieron las casas y dejaron el lugar y siguieron la fortuna que en lo porvenir les estaba aguardada" (1)

Los Aztecas que después cambiaron su nombre por el de Mexicanas, al llegar al Valle de México se encontraron con los tepanecas de Azcapotzalco quienes estaban gobernados por Acolnahuacatzin, quien les permitió avecindarse en sus dominios como tributarios.

(1) Compendio General de México. A Través de los Siglos, Chavero Alfredo, Ed. Del Valle de México, S.A. Tomo I 2a Edición, México 1974, pág 475.

Los Aztecas desde que salieron de Tula y hasta llegar a Chapultepec , estuvieron de un lado hacia el otro, en virtud de que todas las tierras estaban ocupadas y nadie los quería como vecinos, por ser un pueblo que practicaba crueles sacrificios humanos, además de tener la costumbre de robarse a las mujeres casadas.

Al llegar a la tierra prometida por su dios, fundaron la ciudad de Tenochtitlan, la llamaron así porque había en ella muchos nopales y tunas, y por ser tenoch el nombre indígena de esas plantas. Como el terreno era insuficiente para el cultivo elaboraron sus chinampas y en ellas plantaban frijoles, maíz y otras plantas.

Debido a que el lugar donde se establecieron pertenecía a Tezozómoc, quien fue el jefe más notable de Azcapotzalco se vieron obligados a pagar fuertes tributos en trabajo y especie.

El primer jefe azteca fué Acamapixtli a éste le siguió Huitzilihuit, quien al casarse con la hija de Tezozómoc les redujo considerablemente los tributos pero, al morir éste nuevamente se ven explotados por el nuevo gobernante tepaneca de nombre Maxtla, al encontrarse en el poder el cuarto gobernante de los Aztecas Izcoátl, era su deseo sacar a su pueblo de esa situación humillante, para lograr su propósito se une a los señores de Texcoco y Tlacopan

y de esta manera se forma la triple alianza.

"Fundamentalmente era una alianza para hacer la guerra y cobrar tributos de los lugares conquistados. El rey de México tenía la función de general de los ejércitos aliados y esto le daba dentro de la alianza una preponderancia que creció con el tiempo. Por otra parte describe al rey de Tetzco, Nezahualcōyotl, como legislador, constructor, lo cual puede ser no únicamente una caracterización personal, sino una especialización funcional de los texcocanos dentro de la alianza". (2)

De esta manera el pueblo Azteca logró dominar los cuatro valles del altiplano que fueron: al norte Pachuca, al sur Cauaunáhuac, al este Cholula, y al oeste Toluca. Los fuertes tributos que recibían como algodón, hortalizas, madera, maíz y metales preciosos fueron la base de su grandeza.

En lo que respecta a Tlacopan se consideró vencido, ocupando un segundo lugar, y Texcoco quedó reducido a sus primitivos límites, en cambio los mexicas que eran grandes guerreros llegaron a apoderarse de todo el Valle de México.

En la gran Tenochtitlan existían las clases sociales, además estaban organizados de manera econó-

(2) Carabes J. Jesús. "Historia Activa de México", sexta Edición, Edit. Progreso, S.A., México 1972, pág 218.

mica y política, las formas de la propiedad de la tierra, es
taban divididas en tres grandes sectores:

- 1.- Tierras reservadas al pueblo.
- 2.- Tierras reservadas a los nobles.
- 3.- Tierras reservadas al ejército y
los dioses.

A través de los años se habían formado
los calpullis que eran pequeñas porciones de tierra cultivi
vables, la tierra se repartía en tantas partes como calpu- -
llis o barrios había y dentro de cada uno de ellos se dividian
en tres.

1.- Las asignadas para el miembro --
del calpulli que eran distribuidas entre los jefes de fami--
lia de ese grupo, o quienes tocaba un solar en el pueblo pa-
ra vivir y una parcela cultivable en el campo.

2.- La señalada para cubrir los gas-
tos públicos.

3.- Las que por estar baldías se de-
dicaban a usos comunes.

Las tierras asignadas a los nobles,-
incluían las llamadas patrimoniales por estar adscritas a la
familia(estirpe) el poseedor era el jefe de ésta, que podía-
transmitirla por herencia a sus hijos. Y las tierras funcio-
nales que estaban adscritas a un cargo público, su disfrute

duraba el mismo tiempo que el ejercicio respecto del cargo.

Como el lugar donde se establecieron estaba rodeado de agua, esto traía como consecuencia que -- existiera poco terreno cultivable, por lo tanto crean sus -- chinampas.

"Las chinampas que todavía existen en la region de Xochimilco, son campos de cultivo obtenidos de terrenos pantanosos en los que se acumula para formar las chinampas, que quedan a suficiente altura - sobre el nivel del agua para estar en seco y permitir el cultivo. La humedad del subsuelo o el riego a mano hace posible el cultivo constante aun en temporada de secas. La fertilidad de las chinampas se mantiene permanente con el uso de fertilizantes como el lodo y la vegetación de las acequias, cuya extracción es además-necesaria para mantenerlas como vías de navegación". (3)

Las clases sociales se clasificaban de la siguiente manera:

1.- Nobles o Pillis era la clase de más categoría, de entre sus miembros se escogían los gobernantes, los oficiales del ejército y los principales jefes de la administración pública.

2.- Sacerdotes quienes gozaban de -- gran prestigio por las funciones propias de su profesión, -- por su cultura, por su vida privada, eran astrónomos y médi

(3) Carabes J. Jesús. Op Cit pág 183.

cos , los que llevaban la cuenta de los días del calendario.

3.- Guerreros llamados caballeros -- tigres o coyotes águilas, gozaban de privilegios de no pagar impuestos, los mexicas aprendían desde niños el arte de la guerra, si en las batallas tomaban prisioneros los ofrecían a sus dioses, sus armas eran la macana, la honda, dardo y flecha.

4.- Pochtecas eran comerciantes e -- industriales, tenían monopolizado todo el comercio que se -- efectuaba más allá de las fronteras, constituían una sociedad cerrada cuya profesión se transmitía de padres a hijos, -- tenían sus fiestas particulares y su dios llamado Yacatecuhtli además tenían carácter sagrado, y eran espías del rey, -- vigilaban la integridad del imperio.

5.- Macehuales a esta clase pertenecían los campesinos y artesanos, estaba formada por prisioneros de guerra que por algún delito eran condenados a la -- esclavitud, y los que se vendían voluntariamente por no tener recursos o trabajo para sobrevivir quienes podían rescatarse pagando el precio de su venta.

La organización política fue democrática, su gobierno monárquico, el jefe supremo era el tlatoani encargado del poder ejecutivo, le seguía el cihuacóatl o administrador supremo.

"La ciudad-estado gobernada por un rey (tlatoani) se puede tomar como la unidad política fundamental, bien fuera la capital de un reino o uno de sus señorios componentes. Comprendía una zona central que incluía los edificios públicos (palacios de gobierno y templos) rodeados de una zona de densa población de carácter urbano tanto por la densidad de las construcciones como por la ocupación de los habitantes, que eran los gobernantes con sus servidores, artesanos y comerciantes que debían sustentarse de los productos agrícolas traídos desde fuera. Además incluía también zonas rurales de población campesina". (4)

Respecto a la educación mexicana, que comenzaba a la edad de 15 años, las escuelas para los varones eran de dos tipos:

El Telpochcalli para los plebeyos, se les entrenaba para el servicio militar, en los trabajos públicos en las artes y en los oficios.

El Calmécac para los nobles, en las cuales se les educaba para ocupar grandes puestos en la vida política o religiosa. Los que elegían el sacerdocio, permanecían en el Calmécac toda su vida.

También existían escuelas para preparar a las jóvenes como sacerdotistas. Se les enseñaba a tejer y hacer trabajos de pluma para confecciones de carácter-

(4) Carabes J. Jesús. Op Cit pág 206

religioso.

La religión era de suma importancia para el pueblo azteca (que era politeísta), desde su nacimiento hasta su muerte el arte, la ciencia, los juegos y las actividades comerciales tenían relación con la religión, sus dioses eran severos e inhumanos, como correspondía a un pueblo guerrero.

Algunos de sus dioses eran : Hutzilopochtli.- dios de la guerra, Quetzalcóatl.-dios de la sabiduría y el sacerdocio, Tláloc.- dios del agua, Tezcatlipoca .- dios de la muerte y la destrucción, Coatlicue.- diosa de la tierra. En honor a ellos practicaban sacrificios humanos, como sacar el corazón a las víctimas, decapitar mujeres, -- arrojar víctimas al fuego, ahogar niños etc. -

Y fue su religión que los hace caer ante sentencias inexorables, como el de Quetzalcóatl, en -- Cortés creyeron ver al dios blanco y barbado.

1.2. Epoca Colonial

1.2. Epoca Colonial.

A raíz del descubrimiento de América se modificó la economía, se transformaron los conocimientos y la sociedad España se ocupó de la colonización.

Una vez que los españoles se establecieron cerca de México, en una Isla llamada Cuba, y siendo gobernador Diego Velázquez quien se interesó por el descubrimiento de nuevos territorios que le proporcionarían riqueza.

En enero de 1519 parte de la Isla de Cuba una expedición al mando de Hernán Cortés, rumbo al territorio mexicano, llegando a Cozumel, después Isla Mujeres y Laguna de Términos, al llegar a un lugar llamado Centla, pelearon contra los nativos; Cortés negoció hábilmente con ellos, y entre los regalos que le hicieron estaba Malintzin (la Malinche). Esta joven fue, a partir de aquel momento, su fiel intérprete.

A pesar de las repetidas peticiones que el señor de Tenochtitlan le hizo a Cortés para que no llegara a su ciudad, éste se presentó a las puertas de ella, en la calzada de Iztapalapan, el 8 de noviembre de 1519.

Una vez instalado en Tenochtitlan, Cortés emprendió la conquista de la gran capital mexicana, cortó el acueducto que surtía a la ciudad; a fines del mes -

de abril de 1521 inició el ataque y avanzó lento pero seguro destruyendo las casas y los palacios. Después Cuauhtémoc fue hecho prisionero por los españoles, con ello uno de los más grandes señoríos de América quedó sometido al rey de España.

Con la caída de Tenochtitlan el 13 - de agosto de 1521, se iniciaron paralelamente, un proceso de colonización para dominar de manera definitiva los nuevos te rritorios e investigar sus recursos, y otro de exploración - y conquista de tierras desconocidas. Para satisfacer su co- dicia, los conquistadores después del triunfo, se dieron a - la tarea de organizar expediciones que les permitieran obte- ner oro, plata y piedras preciosas. ~

"Como los españoles conquistaban para co- lonizar, tras la conquista o simultanea- mente con ella, procedían a establecerse en los territorios dominados, fundando ci udades y constituyendo un aparato de suje ción y de gobierno. En la Nueva España -- Cortés emprendió la colonización desde el momento mismo en que iniciaba la conquis- ta. Antes de someter a los mexicas ya ha- bía fundado dos ciudades; Veracruz en --- 1519, y Segura de la Fronera, junto a Te- peaca, en 1520; y también había traslada- do a los nuevos dominios del sistema gu- bernamental de las colonias insulares".(5)

Organización Económica de la Nueva -
España.

(5) Carabes J. Jesús Idem pág 229.

La Encomienda.- Consistía en otorgar a los conquistadores un gran número de indígenas para incorporarlos al cristianismo; a cambio de este servicio tenían derecho a utilizar a los indios en todo tipo de trabajos y exigirles un tributo en especie.

La Minería.- La explotación de las minas durante la colonia, se convirtió en la actividad más importante, el trabajo casi gratuito de miles de indígenas, favoreció la empresa minera.

La Agricultura.- La actividad agraria estuvo subordinada a los intereses civiles, militares y eclesiásticos de los colonizadores. La primera medida que se tomó fue la implantación de latifundios en beneficio de los españoles. La segunda medida fue la de asegurar el mercado de los productos provenientes de España.

La Ganadería.- Era restringida, esta limitación tenía como propósito proteger el comercio de pieles finas, de la cual la corona obtenía enormes ganancias.

La industria.- Consistía en el acuíñamiento de metales preciosos, y los tratamientos indispensables para exportar grano, cacao y vainilla.

"En el momento mismo de la conquista, las tierras de México cambiaron de dueño, pues

no solamente fue el derecho impuesto por la fuerza de las armas en favor de la Corona Española, sino que esa posesión se cimentó de manera legal en tres diferentes fuentes; primero en las Leyes de Partida que autorizaba el derecho de conquista en tierras habitadas por infieles, en segundo término las Bulas de Alejandro VI por las que se distribuían entre España y Portugal las tierras descubiertas; finalmente en el tratado de Tordesillas celebrado entre esas dos naciones y por lo cual se modificaba la línea Alejandrina. Lo cierto es que a partir de la conquista de las tierras de México pasaron a ser parte del Real Patrimonio y su dominio eminente correspondió a los reyes, que transmitieron a los particulares la propiedad de algunas porciones". (6)

Durante la Conquista Hernán Cortés hizo la primera entrega de tierras a sus soldados, a los indios dio una pequeña porción a la que llamaron peonía, y cinco veces esa superficie a cada soldado de caballería, con posterioridad a estos repartos fueron otros los procedimientos seguidos para la distribución de tierras, como la Merced Real por la cual el monarca entregaba a un español o a una comunidad indígena tierras baldías. Fue necesario que se legitimara la posesión de las tierras que habían sido apropiadas sin autorización previa; en estos casos la Corona estableció el Recurso de Composición, por el cual y mediante el pago de una cantidad determinada, reconocían la propiedad.

(6). Bolaños Martínez Raúl. "Historia 2", Ed Kapelussz, México 1980, pág 348.

Origen de la Propiedad Privada en la Nueva España.

I.- Propiedad Individual.

"1.- Reparto de tierras.- La conquista de la Nueva España fue una empresa que se llevó a cabo con fondos particulares.

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.

Estos repartos estaban autorizados por la Ley de Partida.

Tan pronto como se logró la conquista de México, para asegurar la subsistencia de los conquistadores se les asignaron tierras y número suficiente de indígenas, con el objeto aparentemente, de que los instruyesen en la religión católica; pero en realidad para que fuesen ayudados por ellos en la explotación de los campos que les hubieren tocado en -- suerte". (7)

"2.- Mercedes Reales.- Los repartos de que se hace mérito, aun cuando fueron concedidos o conformados por disposiciones reales, no pueden considerarse como simples donaciones de los soberanos, sino como pago o remuneración de servicios prestados a la Corona. A título de simple donación, se repartieron más tarde grandes extensiones de tierra, cuyo objeto no fue otro que el de estimular a los españoles para que colonizaran los desiertos territoriales de la India." (8)

(7). Mendieta y Núñez Lucio. "El Problema Agrario de México", Edit. Porrúa, S.A. México 1979, pág 41.

"3.- Fundación de Pueblos Españoles.- 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 considerasen más capaces y de mejores dotes morales, quienes deberían comprometerse a poblar los puntos que con ese fin se escogieran". (9)

De acuerdo con las ordenanzas del 18 de junio y 9 de agosto de 1513, se repartió entre los soldados dos clases de propiedad:

La primera se donó a los soldados de a pié, y se le llamo Peonía, la segunda fue donada a los soldados de cabalgadura, que se denominó Caballería.

4.- La Peonía se componía de un solar de cincuenta piés de ancho por cien de largo, destinado a la casa de la familia; cien fanegas de tierra de siembra pa

(8 y 9). Mendieta y Núñez Lucio, Op Cit. págs 42 y 43.

ra maíz huertas y determinado número de animales domésticos.

5.- La Caballería compuesta de un solar de cien piés de ancho por doscientos de largo, además de 5 peonías, o sea cinco veces 77 hectáreas, ya que la peonía constaba de esa superficie.

6.- Composición que era de dos tipos: la que sustituía a la concesión gratuita de tierras, en las que se remataba en subasta pública tierras propiedad de la Corona y, la segunda, la confirmación de posesiones mediante pago, a todos aquellos que la tuvieran en forma irregular.

7.- Compraventa con ella y el despojo, se empezaron a formar los grandes latifundios, eran los mismo indios quienes daban lugar a la venta de tierras.

8.- Confirmación por medio de una acción una persona obtenía seguridad de sus derechos sobre la propiedad de las tierras poseídas.

9.- Prescripción para que esta operara, era necesario estar en posesión de las tierras por un período de 10 a 40 años.

II.- Propiedad Agraria.

La propiedad agraria que existió en-

México desde la época Colonial se clasifica de la siguiente manera:

1.- El Ejido.- Compuesto por tierras ubicadas fuera de la población suficientes para que los pobladores, trabajándolas, pudiesen vivir de sus productos. También servía para pastar el ganado.

2.- El Fundo Legal.- El lugar donde debían construirse las casas de los pobladores. En las ordenanzas de 1546, se señalaba que los indios vivieran en pueblos, los cuales no estarían divididos por montes y sierrras.

En diversas disposiciones se señaló, que el fundo legal eran 600 varas, a partir de la iglesia y a los cuatro vientos.

3.- Tierras de Común Repartimiento.- Eran las tierras que se venían poseyendo desde antes de la fundación de pueblos de indios. Esta posesión fué legalizada por la Cédula del 19 de febrero de 1570.

4.- Las tierras de Propios.- Perteneían a los ayuntamientos, eran rentables las ganancias que se obtenían eran destinadas para el gasto público.

III.- Tierra Realengas.

Estas tierras pertenecían a la Coro-

na Española no se entregaban a particulares, pero tanto españoles como indios podían pedir las en propiedad, el rey era el único que podía disponer de ellas.

IV.- Propiedad Eclesiástica.

Debido a la compra, venta, donación, e hipoteca, la iglesia se convirtió en propietaria de tierras, el clero comenzó a obtenerlas, no obstante que las disposiciones españolas prohibían su venta a las iglesias y a cualquier institución eclesiástica.

"La propiedad eclesiástica gozaba de varias exenciones. No pagaba impuestos, y como la Iglesia aumentaba el número de sus 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 en sus colonias empezó a notarse el desequilibrio económico producido por este estado de cosas y con objeto de atacar a tiempo el peligro que significaba, el Gobierno se vio obligado a enderezar los primeros ataques en contra de la amortización eclesiástica y de los bienes del Clero.

En 1737 España celebró un concordato, con la Santa Sede, por medio del cual los bienes eclesiásticos perdieron las exenciones de que gozaban y quedaron sujetos al pago de impuestos, como las propiedades civiles." (10)

(10). Mendieta y Núñez Lucio, Ibidem pág 60 y 61.

1.3. Epoca de Independencia.

1.3. Epoca de Independencia.

Debido a la mala distribución de las tierras y riqueza, la marcada desigualdad de las clases sociales surgen los primeros movimientos liberales.

Las causas de la independencia los autores las clasifican en internas y externas, las primeras de tipo social fueron entre otras: la raza criolla se encontraba relegada por los peninsulares, los mestizos eran desconocidos por la ley, las castas eran de condición inferior; - las causas internas de tipo económico fueron los monopolios y estancos, los impuestos numerosos, inexistencia del libre-comercio.

Las causas externas fueron : las ideas de los fisiócratas que sostenían el principio de libertad de comercio, los filósofos como Montesquieu, Voltaire, Rousseau que sostenían los principios de libertad igualdad y división de poderes.

Respecto a la mala distribución de las tierras, que favoreció el desmedido crecimiento de la propiedad de los españoles y la decadencia de la pequeña propiedad de los indios José Abad y Queipo, realizó un estudio de la situación social y económica de la Nueva España y nos -

señala lo siguiente:

"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 cayeron en los conquistadores y sus descendientes, en los empleados y comerciantes, que las cultivaban por sí con los brazos de los indígenas y de los esclavos del Africa". (11)

La Guerra de Independencia, produjo una transformación en la economía de nuestro país, toda vez que trajo como consecuencia la destrucción sistemática de la riqueza material y humana y la desorganización de las actividades productivas, debido a que muchos de los trabajadores se incorporaron a la lucha, abandonando sus labores, mientras que la falta de seguridad y capital provocó un descenso en el volumen de la producción.

El Cura Miguel Hidalgo y Costilla -- inicia el movimiento de la independencia, que traería como consecuencia la transformación económica y social de nuestro

(11). Mendieta y Núñez Lucio, Ibidem pág 90.

país. Dispuso la abolición de las castas, por lo que revolución de independencia sirvió, además de unión a los criollos, mestizos, indios, mulatos y negros.

Promovió la Revolución Agraria en el decreto del 5 de diciembre de 1810 en Guadalajara, en el que - señala sean entregados a los naturales, las tierras para su cultivo, sin que en lo sucesivo puedan arrendarse, además de libarar del pago de tributos a los indios.

Del mismo modo el Cura Don José María Morelos y Pavón contribuyó con sus ideas al movimiento de independencia, se convirtió en el portavoz de la rebelión popular, en su obra "Sentimientos de la Nación" aboga por un nuevo orden basado en la justicia y la igualdad, en la abolición de privilegios, en la protección del trabajador y en la restitución de la propiedad de la tierra a las comunidades indígenas.

Morelos hizo también notables declaraciones agrarias que no pudieron ser ejecutadas, pero en cambio redactó la famosa Constitución de Apatzingán, el 22 de octubre de 1814, en la que por primera vez se tocaría un principio muy importante que es el de la soberanía, como derecho - que tiene el pueblo para elegir a sus gobernantes.

"Reafirmar la soberanía del Estado sobre su territorio misma que emana del pueblo. La extinción del lati-

fundismo y la creación de la pequeña propiedad, que beneficie a los individuos libres; distribución equitativa de la riqueza y de la tierra entre los naturales, imponiendo el derecho de propiedad como beneficio social". (12)

Lograda la Independencia, los legisladores enfocaron el problema de la propiedad en la tierra, considerando que había suficiente terreno, pero que los habitantes estaban mal distribuidos en él, por tal motivo se expedieron diversas leyes de colonización, con la finalidad de poner bajo cultivo los terrenos hasta la fecha improductivos. La primera ley de colonización fué dictada por Iturbide el 24 de marzo de 1821, concediendo a los militares que hubieran pertenecido al Ejército Trigarante determinadas áreas de tierra para vivir.

El 4 de enero de 1823, se decretó la ley de colonización, expedida por la Junta Nacional Instituyente y que buscaba estimular la llegada de extranjeros, ofreciéndoles tierras para que se establecieran en el país.

El 25 de junio de 1856 se dictó la Ley de Desamortización de Fincas Rústicas y Urbanas Propiedad de las Corporaciones Civiles y Religiosas, llamada también Ley-

(12) Lemus García Raúl, "Derecho Agrario Mexicano", 3a Edición, Ed Limsa, México 1978, pág 91.

Lerdo, en ella se establecía que todas las fincas rústicas y urbanas que fueran administradas por las corporaciones - eclesiásticas de la República, se adjudicaran en propiedad a quienes las tenían arrendadas.

Los dos objetivos básicos de esta ley fueron la movilización de la propiedad raíz y, como medida fiscal, normalizar los impuestos. El Congreso, al expedir la Constitución del 5 de febrero de 1857, ratificó esta ley en el artículo 27 que asentaba: "La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por -- causa de utilidad pública y previa indemnización. La ley -- determinará la autoridad que deba hacer la expropiación, y los requisitos en que ella haya de verificarse.

"Ninguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto, -- tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar por sí bienes raíces, con la única excepción de los -- edificios destinados inmediata y directamente al servicio u objeto de la institución.

Las adjudicaciones que se hicieron de -- estos bienes, no estuvieron al alcance de las clases populares, por el contrario los denunciantes eran personas acaudaladas por el solo hecho de realizar el denuncia, les correspondía una octava parte del precio de la finca, lo que les -

dió gran ventaja en las subastas, por lo tanto los bienes -- del clero en lugar de beneficiar a los arrendatarios, pasaron en su mayoría a poder de los denunciantes.

Por tal motivo la Ley de Desamortización y el artículo 27 de la Constitución de 1857 disminuyeron --- drásticamente las propiedades del clero, pero dieron lugar a los grandes latifundios laicos.

El gobierno de Juárez expidió, el 20 de julio de 1863, la Ley Sobre Ocupación de Terrenos Baldíos.

"Esta ley vino a poner término a la anarquía de la legislación sobre -- baldíos, pues como la ley de Colonización del 18 de agosto de 1824 facultaba a los Estados para disponer de sus baldíos, muchos de ellos dictaron leyes y decretos sobre el particular y procedieron a enajenarlos en una forma ruinosa para los intereses públicos, todas las cuestiones referentes a tierras baldías -- quedaron exclusivamente dentro de la competencia federal. Las leyes sobre terrenos baldíos -- tienen relación muy estrecha con las que se refieren a la colonización ; una y otra tienen un mismo fin aumentar las fuerzas sociales de la República, atrayendo elementos extranjeros para el trabajo -- agrícola y procurar una equitativa-distribución del baldíos por los -- particulares en general". (13)

(13). Mendieta y Núñez Lucio, Ibidem pág 142.

1.4. La Revolución Mexicana.

1.4. La Revolución Mexicana.

Debido a los acontecimientos políticos y económicos, que trajo como consecuencia la Independencia de México a la expedición de diversas leyes en materia agraria que no funcionaron; la transformación radical de la cuestión agraria implicaba enmendar o reparar el cúmulo de agravios sobre las masas desposeídas.

La tierra se encontraba dividida en tres grupos; latifundistas formados por españoles, el segundo lo formaba la amortización eclesiástica y el tercero la propiedad comunal de los pueblos de indios.

En el año de 1876, sube al poder el General Porfirio Díaz, quien proclama la libertad orden y -- progreso, pero los pequeños guerrilleros tienen aterrados a los pacíficos ciudadanos que acaparan los reducidos capitales nacionales, los problemas por los que atravesaba nuestro país eran las rebeliones aisladas que, con frecuencia se daban de grupos indígenas renuentes a aceptar los deslindes de terrenos baldíos y comunales, la internación al país de capital extranjero, la emigración de extranjeros, estableciendo sus colonias dedicadas al comercio y extracción de minerales.

La cuestión financiera del entonces Secretario de Hacienda José Ives Limantour es notable: redu-

ce gastos, aumenta ingresos implementando un moderno sistema fiscal, acaba con los impuestos al tráfico interno de mercancías, renegocia la deuda externa, lo que da pie a nuevos empréstitos y un flujo constante de capital extranjero que se invierte en la construcción de ferrocarriles y nuevas industrias.

El crecimiento económico de la época porfirista es impresionante, se construyeron más de 20 mil kilómetros de vías de ferrocarril; la minería adquiere mayor importancia, se inicia la explotación del petróleo, se extienden los servicios telegráficos a todo el país, sin embargo la prosperidad económica no es por todos compartida, el campo se mantiene pobre, dedicado a la producción de maíz y frijol para el autoconsumo, empleando técnicas viejas y obsoletas.

La situación agraria empeora con el despojo de tierras a comunidades indígenas y pequeños pueblos, la clase obrera tampoco se beneficia con la prosperidad toda vez que existían jornadas extenuantes, bajos salarios multas por daños a máquinas y herramientas, inseguridad y falta de salubridad en las condiciones de trabajo son causas de conflicto obrero patronales, de esta manera surgen las primeras inconformidades y violencia en todo el país; como fué el caso de la huelga de Cananea, en la cual los trabajadores se ponen en huelga, en protesta por los mayores suel-

dos y prestaciones que se otorgaban a los trabajadores extranjeros sin embargo ésta es reprimida. En Río Blanco Veracruz, en 1907, una huelga de obreros textiles que demanda mejores condiciones de trabajo, es reprimida por la tropa federal.

La cuestión agraria y los derechos de los trabajadores serían las demandas populares de la Revolución.

Los decretos de colonización favorecieron a los intereses personales y al latifundismo, por tal motivo Don Francisco I. Madero junto con los antiporfiristas elabora el Plan de San Luis, el que contiene los acontecimientos políticos del Gobierno del General Díaz, denunciando también las fraudulentas elecciones y llamando al pueblo a tomar las armas contra el tirano.

"Del conflicto por la tierra ha derivado siempre lo más vital y trascendente de la historia de México: Es un problema ancestral de nuestra vida comunitaria, que está en la esencia de las grandes conmociones del pueblo. Desde el despojo de las comunidades indígenas, pasando por el porfiriato y hasta los principios de la Revolución por la tierra ha habido paz o ha habido guerra. La tenencia de la tierra ha sido factor importante en el desarrollo social y político de México, y su encuadramiento jurídico caracteriza las distintas etapas de la vida del país".(14)

(14) La Legislación Agraria en México 1914-1979, Secretaría de la Reforma Agraria. Ed Bodini, S.A. México, pág 5.

Posteriormente siguió el Plan de -
Ayala en el que los propósitos eran acabar con la tiranía.

"Teniendo en consideración que el pueblo mexicano acaudillado por D. Francisco I. Madero, fue a derramar su sangre para reconquistar libertades y reibindicar sus derechos conculcados y no para que un -- hombre se adueñara del poder, violando -- los sagrados principios que juro defen-- der bajo el lema "Sufragio Efectivo y No Reelección" ultrajando así la fe, la causa, la justicia y las libertades del publo; teniendo en consideración que ese -- hombre a que nos referimos es D. Francisco I. Madero, el mismo que inició la precipitada revolución el que impuso por -- norma gubernativa su voluntad e influencia al Gobierno Provisional del ex Presidente de la República Lic. Francisco L. de la Barrera, causando con este hecho -- reiterados derramamientos de sangre y -- multiplicadas desgracias a la patria".(15)

La Revolución toma auge y arrastra a los pueblos del sur que al grito de "tierra y libertad" en cabeza Emiliano Zapata y en la misma capital tienen lugar manifestaciones públicas exigiendo la renuncia de Don Porfirio. Los revolucionarios en Coahuila, Sonora y Chihuahua forman -- las tres divisiones del ejército constitucionalista Francisco Villa queda al mando de la división del norte, Alvaro -- Obregón en el noroeste y Pablo González en el noreste.

En 1915 Carranza decreta la ley del

(15) La Legislación Agraria en México, Op Cit, pág 14.

6 de enero que ordena la restitución y dotación de tierras a los pueblos. En el campo obrero se atrae su confianza y apoyo favoreciendo la creación de la Casa del Obrero Mundial que contribuye a la lucha contra zapatistas y villistas con sus "batallones rojos", la alianza obrera con Carranza también se manifiesta en la formación de sindicatos que mediante huelgas luchan por mejorar salarios y condiciones de trabajo.

Al triunfar la Revolución Mexicana, la lucha agraria y laboral finalmente son incorporadas en los debates del Congreso Constituyente que convoca Carranza. Los artículos 27 y 123 de la nueva Constitución expresan la unidad revolucionaria, por encima de las luchas de fracciones. El artículo 27 le imprime a la Constitución un carácter verdaderamente revolucionario al establecer que la propiedad de la tierra, el subsuelo y el agua corresponde en origen a la Nación, la cual tiene la facultad de transmitir su dominio a los particulares, pero imponiendo a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público. En materia laboral, en el artículo 123 establece el derecho de huelga, la jornada máxima de trabajo, el salario mínimo y las obligaciones de los patrones en materia de higiene vivienda y escuela para los trabajadores.

CAPITULO 2.

LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

2.1. Definición.

2.1. Definición.

Al referirnos al proceso de concentración y congestión de la población urbana dentro de una -- ciudad, claramente nos referimos a los asentamientos humanos, a la necesidad de planificar su crecimiento.

La ciudad surge por una extensión -- natural de los asentamientos humanos en poblados, por la apa -- rición de industrias y comercios.

"América Latina conoció, antes del descubrimiento y la conquista, el florecimiento de culturas autóctonas que, en -- dos regiones del continenete dieron for -- ma a asentamientos humanos muy importan -- tes. Un éxito de estas experiencias fue la creación, mediante el uso de técni -- cas como el riego y el cultivo en terra -- zas, de ecosistemas artificiales esta -- bles capaces de sustentar, en territo -- rios naturalmente inhóspitos, grandes -- volúmenes de población y complejos sis -- temas políticos y sociales". (16)

Los diversos autores, no dan una de -- finición de lo que son los asentamientos humanos, la Ley Ge -- neral de Asentamientos Humanos, en el artículo 2, inciso I -- señala; para los efectos de esta ley se entenderá:

I. Por asentamiento humano, la radi

(16). Silva Herzog Jesús, "Asentamientos Humanos, Urbanismo y Vivienda" Ed. Porrúa, México, 1977, pág 234.

cación de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en una área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.

La Ley General de Asentamientos Humanos actualmente en vigor fue expedida el 26 de mayo de - - 1976, desde que entró en vigor el proceso de urbanización se ha acelerado; el incremento de la población obliga a una revisión permanente de las acciones que se deben tomar con el objeto de frenar el acelerado crecimiento de nuestra ciudad.

Para nosotros los asentamientos humanos, es la instalación de un determinado grupo de personas en un lugar y con un fin en común.

2.2. Origen.

2.2. Origen.

En México el origen de los asentamientos humanos, se remonta a la época del descubrimiento y la conquista, con la dominación española, trataron los conquistadores de que los indígenas se concentraran en los lugares donde les fueran útiles, explotando las minas y trabajando para ellos, de esta manera comienzan a formarse los primeros asentamientos, que mas tarde se convertirían en villas y colonias.

Los asentamientos humanos surgen a partir de la necesidad de los hombres de agruparse, con el objeto de formar sociedades donde se desarrollen de una manera política, social y económica.

El proceso de urbanización que ha experimentado nuestra ciudad, en lo que va del siglo ha traído como consecuencia el crecimiento extraordinario de la población al pasar de 1.7 millones de habitantes en 1940 a 8.2 millones en 1990.

Este enorme crecimiento demográfico, motivado tanto por la migración del campo a la ciudad, como por el elevado índice de crecimiento natural, ha incrementado la demanda de la vivienda y de los servicios urbanos.

Esta gran mancha urbana se caracteriza por ser una población de escasos recursos, sin posibilidades de acceso al mercado privado de la tierra urbana, así como a los programas de financiamiento, tanto públicos como privados por éste motivo, la población se ve obligada a ceder parte de sus ingresos a cambio de tener un lugar donde vivir, a través de compra venta que solo surte efectos jurídicos entre las partes, por lo tanto los habitantes de éstos asentamientos, son solamente poseedores mas no propietarios de los predios que ocupan.

Algunos asentamientos humanos en la ciudad de México, estan formados por "paracaídas", se conoce con este nombre a determinadas familias que se apropian de los terrenos mediante invasiones, asentandose en ellos de manera precaria, espontánea y sin control alguno, lo que trae como consecuencia el surgimiento de líderes corruptos respaldados por asociaciones o partidos políticos, que exigen a las autoridades la dotación de servicios y la regularización de los terrenos.

La migración es otro factor de suma importancia en la creación de los asentamientos, esta se da por lo siguiente: 1) la tenencia de la tierra- específicamente la elección entre comprar o alquilar; 2) la localización, es decir la proximidad de las oportunidades de empleo-

no calificados, principalmente localizadas en el centro de la ciudad; y 3) calidad de vivienda- la prioridad de un individuo para optar por servicios y normas de construcción razonables.

La mayor parte de los emigrados viven primero en lugares alquilados en la ciudad interna, y más tarde estas personas pasarán a ser propietarios en los asentamientos pobres de la periferia, otros llegan a vivir con amigos o familiares compartiendo temporalmente las viviendas.

Los terrenos que en alguna época fueron ejidales o comunales en la actualidad se han convertido en colonias populares, dando también origen a los asentamientos humanos, toda vez que los líderes de los campesinos realizaron ventas ilícitas de grandes superficies de terrenos.

"se esgrimieron diferentes pretextos para urbanizar tierras ejidales. Los ricos utilizaron el mecanismo de "permuta", mientras que los pobres invadían las tierras o las adquirían directamente de los ejidatarios. El caso es que ni siquiera el control "monopólico" de las tierras ejidales por parte de los ejidatarios alteró el patrón que ya se había establecido. Esta transferencia en la localización del espacio residencial continuó hasta principios de la década de 1970, cuando las condiciones políticas facilitaron varias invasiones importantes de paracaidistas en tierras ejidales en el sur del Distrito Federal." (17)

(17). M. Ward Peter, "México Una Megaciudad", Ed, Alianza, México, 1978.

2.3. Dotación de Servicios.

2.3. Dotación de Servicios.

Actualmente toda el área metropolitana se enfrenta con grandes problemas, relacionados con las condiciones de vida que incluye un alto nivel de contaminación atmosférica, la falta de servicios adecuados para muchos, la escasez de áreas verdes, la sobrepoblación, el desempleo, la falta de transporte, la escasa vivienda, etc, etc.

Una vez que aparecen los asentamientos humanos, es necesario que cuenten con servicios para evitar el brote de condiciones insalubres, entre los habitantes; a lo largo de los años el gobierno ha trabajado intensamente, con el fin de dotar a la población de los servicios mínimos indispensables para la sobrevivencia de los núcleos familiares, pero este esfuerzo se viene abajo al verse superado por la explosión demográfica.

Con el crecimiento de la población surgen nuevos problemas, demandas y necesidades, que en varias ocasiones el gobierno no puede resolver por no contar con -- los recursos económicos necesarios.

En el Distrito Federal, como en todas las grandes ciudades se enfrentan con grandes problemas sociales y urbanos, que han aumentado conforme ha crecido la metrópoli, y cada día son mayores las demandas de vivienda -

y de servicios públicos como son: agua, luz, drenaje, pavimento, escuelas, servicios médicos, vigilancia, transporte, etc, etc.

"Los problemas más serios afectan a los suelos y a las aguas. En muchos casos - el crecimiento de ciudades en lugares - donde la disponibilidad de agua está su- perada presenta problemas técnicamente - difíciles, además de provocar el creci- miento desmesurado de los costos y en- trar en competencia con el riego. En -- otros casos las ciudades invaden y des- truyen tierras agrícolas escasas y de - alto valor actual y futuro. En otras -- áreas la destrucción de la cubierta ve- getal, las modificaciones al relieve y el sobrecultivo, destruyen el suelo -- fértil. La proyección de estos fenóme- nos en función de los crecimientos -- previstos para fin de siglo levanta -- muy justificada alarma." (18)

El oriente y el norte de la ciudad tie- nen los niveles más bajos de servicios, y aunque las redes - de agua y drenaje se han ampliado hasta estas zonas, la ca- rrencia sigue siendo más alta que en el resto de la ciudad. La sobrepoblación de viviendas construidas con materiales - inadecuados o provisionales sin servicios sanitarios provoca contaminación y brote de enfermedades.

La concentración urbana del Valle de Mé- xico se extiende sobre el Distrito Federal y el Estado de Mé-

xico, lo que ocasiona problemas propios de la ciudad densamente poblada, la pérdida del equilibrio ecológico existente en nuestro Valle a fines del siglo XIX, se manifiesta ampliamente e indica a su vez la destrucción parcial de lo belo y útil de la naturaleza, y el surgimiento de una concentración urbana altamente congestionada, producto de la falta de una descentralización efectiva.

Practicamente la desaparición de los lagos del Valle de México, provocó la presencia de graves problemas tanto presentes como futuros, (falta de agua, tojaneras, hundimientos de la ciudad, etc.)

2.4. La Vivienda.

2.4. La Vivienda.

El hombre por naturaleza es sociable, - su vida se inicia dentro de la familia, a lo largo de su - - existencia, nace el deseo de compañía, amor protección ; y es el instinto de protección lo que lo impulsa a buscar un techo que lo defienda de las agresiones de la naturaleza de -- sus congéneres y de los animales peligrosos.

Es así como surge la vivienda, en cuevas, grutas, cavernas, chozas, cabañas; estas últimas son el principio de urbanismo, toda vez que procuraran que se encuentren bien alineadas y con las normas mínimas de higiene.

Poco a poco va cambiando la forma y el material, para levantar las construcciones que servirán de vivienda a los hombres; todos los seres humanos tienen derecho a un lugar donde comer, dormir y cubrirse de la intemperie, para ello es necesario contar con un espacio mínimo al que se le denominará vivienda.

Nuestra legislación atiende este derecho por lo que a los trabajadores asalariados se refiere. En el artículo 123, fracción XII de la Constitución de 1917 señalaba; "XII. En toda negociación agrícola, industrial, minera, o cualquier otra clase de trabajo, los patrones estarán-

obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas por las que podran cobrar rentas que no - excedan del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas. Igualmente deberán establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad. Si las negociaciones estuvieran situadas dentro de las poblaciones y ocupasen un número de trabajadores mayor de cien, tendrán - la primera de las obligaciones mencionadas".

También en la fracción XIII del mismo - artículo nos decía: "XIII. En estos mismos centros de trabajo, cuando su población exceda de doscientos habitantes, deberá reservarse un espacio de terreno, que no será menor de cinco mil metros cuadrados, para el establecimiento de mercados públicos, instalación de edificios destinados a los servicios municipales y centros recreativos..."

"La vivienda provoca conciencia de la propiedad.- Si bien es la necesidad de habitación en el Hombre responde a su inseguridad latente, de esta lucha contra la incertidumbre, surgirá el deseo de propiedad ode adquisición, el apego a la tierra y sudefensa, el arrigo a la localidad y al país.

Por ende, la estabilidad emocional se logrará en buena parte con la seguridad queproporciona el derecho a la posesión; porque el Hombre alcanza entereza en cuanto tiene sentido de justa propiedad". (19)

La vivienda es un factor de bienestar social y económico, que a través de los tiempos ha sido insuficiente para satisfacer las necesidades de la población.

Existen diversos tipos de viviendas, en el medio urbano, sobre todo en las grandes ciudades, los principales sistemas de vivienda son las vecindades, las ciudades perdidas, las colonias proletarias, las colonias de paracaidistas, los conjuntos habitacionales y los barrios residenciales.

Vecindades.- Localizadas en las zonas centrales de las grandes ciudades, tuvo gran auge en los primeros decenios de este siglo, la gran mayoría de las vecindades son de uno o dos pisos con patio central, fueron construidas antes de 1940; de ellas se derivan dos clases; las de rentas congeladas son ocupadas por personas que tienen más tiempo como residentes y mayores ingresos y que está muy ligada al barrio; y las de renta libre, habitadas por gente que constantemente esta buscando un lugar más barato donde puedan vivir.

Ciudades perdidas.- Comenzaron a desarrollarse después de 1940, al saturarse las vecindades por el sistema de rentas congeladas, por lo general las ciudades perdidas son áreas pequeñas, pero densamente pobladas, que no cuentan con los servicios de agua potable y drenaje.

La mayor parte de sus habitantes son de bajos recursos, que generalmente tienen por vivienda una choza.

Colonias proletarias o fraccionamientos populares.- Actualmente es el sistema más importante en los centros urbanos y concentra a la mayor parte de la población de estratos bajos; en su mayoría se forma por lotes individuales, muchas veces sin servicios en tierras con malas características, la mayoría de los compradores son de ingresos bajos. Los fraccionamientos populares tienen orígenes diferentes en las diversas ciudades, cuentan con un alto grado de especulación con la tierra; desde fraccionamientos que violan los reglamentos relacionados con el aprovisionamiento de los servicios urbanos, hasta la venta ilegal de tierras agrícolas, ejidales o comunales.

Adquieren los lotes de terreno con un enganche inicial y pagos mensuales, en algunas ocasiones son los mismos usuarios quienes introducen los servicios.

Colonias de "paracaidistas".- Es una distorsión del sistema de fraccionamientos populares, con un sistema de consolidación más largo, puesto que no cuentan con la propiedad de la tierra, no cuentan con ningún servicio de urbanización.

Conjuntos habitacionales del sector pú

blico.- Constituye la respuesta a los organismos oficiales encargados de la vivienda, se componen de edificios multifamiliares de buen nivel, solamente que satisfacen las necesidades habitacionales de un número muy limitado de personas.

En la actualidad los programas de vivienda llevado a cabo tanto por el sector público como privado, suelen utilizar tierra más barata elejada del centro de la ciudad, dada la escasez de tierra disponible en el mercado, por lo que las autoridades se ven obligadas a aprobar conjuntos de viviendas en áreas alejadas, no incluidas en los planes de desarrollo a largo plazo.

2.5. Aspectos Sociales.

2.5. Aspectos Sociales.

Sin duda el tema de los Asentamientos-
Humanos del Distrito Federal, es de gran importancia en la-
sociedad, en el encontramos diversos problemas como son: la
migración de la población del campo a la ciudad; formación-
de cinturones de miseria; manchas urbanas; invasiones de te-
rrenos; transformación de predios rústicos en urbanos, in-
cremento en la contaminación; reducción de áreas verdes etc,
etc.

Nuestra ciudad aloja a más que quince-
millones de habitantes, el suelo en este aspecto se convier-
te en un instrumento de satisfacción a las demandas de asen-
tamiento y de ordenamiento al espacio urbano, de apropia-
ción ilegal, de procesos de regulación y consolidación de -
colonias.

En los años sesenta, la demanda del --
suelo fue atendida por fraccionadores, el Estado se limitó-
solamente a realizar los trabajos necesarios para llevar a-
cabo el funcionamiento urbano; se estableció el programa --
financiero de la vivienda aumentando el suelo para la cons-
trucción de las mismas. En la década de los setenta, el Es-
tado incorporó grandes extensiones de tierra ejidal a usos-
urbanos, pero en los años ochenta no fué posible conseguir--
más tierra para los conjuntos habitacionales.

En los noventa, existe gran competencia entre las empresas que ofrecen sus inmuebles para centros comerciales, oficinas o vivienda residencial; que el sector popular no puede adquirir, por lo tanto buscan terrenos bara--tos sin servicios, poco accesibles y de baja calidad.

El crecimiento desordenado de los Asen-tamientos Humanos irregulares, trae como consecuencia el aumento de los problemas para el Gobierno, y el malestar en la sociedad,

Uno de los principales problemas es el de la contaminación del medio ambiente, a pesar de los es---fuerzos que el Gobierno ha realizado para combatirla, este --nos sigue afectando a todos, muchos individuos aún no cola--boran para luchar contra este grave mal, y así vemos el uso innecesario de algunos vehículos, desechos sólidos y líqui-dos que dañan nuestra salud. Las áreas verdes poco a poco -van desapareciendo, y en estos lugares surgen grandes edificios.

La vialidad y el transporte para los citadinos son insuficientes, en algunas ocasiones causa disgusto o conflictos y, trae como consecuencia el retraso o ina--sistencia a las fuentes de trabajo, escuelas y demás activi-dades a realizar.

Al surgir nuevos Asentamientos Humanos-

irregulares, surge también la necesidad de dotarlos de servicios, los cuales en algunos lugares son insuficientes para satisfacer las demandas de la población. Las familias cuando adquieren sus lotes, adquieren también diversos problemas a los que en el futuro se enfrentaran y pretenden que el Gobierno se los resuelva.

La explosión demográfica, es sin duda uno de los aspectos que afecta a nuestra sociedad, toda vez que debido al incremento de la población, los empleos, servicios médico, escuelas, etc, son insuficientes para todos; algunas personas aún no están concientes que es indispensable tener pocos hijos para llevar una vida mejor, es necesario elevar el nivel educativo para atacar este problema.

CAPITULO 3.

REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

3.1. Tierras Ejidales.

3.1. Tierras Ejidales.

El ejido surge en la época prehispánica, al llegar los aztecas a Tenochtitlán y dividir las tierras en calpullis, (que eran una especie de pequeña propiedad de las familias, se heredaba de padres a hijos, no se podían enajenar). El ejido fué creado por la legislación revolucionaria para entregar tierras a los poblados y a los campesinos necesitados de ellas.

Respecto a la definición del ejido- los diversos autores nos señalan lo siguiente:

"Ejido es toda extensión de tierras concedida a los pueblos, villas y ciudades de la Colonia, después República Mexicana para uso común y gratuito de sus habitantes; y cuya extensión no esté ocupada por las casas o por los edificios públicos de las poblaciones. " (20)

"El ejido es una sociedad mexicana de interés social, integrada por campesinos mexicanos por nacimiento, con un patrimonio social inicial constituido por las tierras, bosques y aguas que el Estado le entrega gratuitamente en propiedad inajenable, intransmisible, inembargable e imprescriptible; sujeta a su aprovechamiento y explotación a las modalidades establecidas en la Ley, bajo la dirección del Estado en cuanto a la organiza-

(20). Wistano Orozco Luis, "Los Ejidos de los Pueblos, Ed El Caballito, México 1975, pág 24.

ción de su administración interna basada en la cooperación y la democracia económica, y tiene por objeto la explotación de sus recursos naturales y humanos, mediante el trabajo personal de sus socios en su propio beneficio, la liberación de la explotación en beneficio de terceros de su fuerza de trabajo y del producto de la misma, y la elevación de su nivel de vida social, cultural y económico." (21)

Sus principales características son las siguientes:

1.- Tiene personalidad jurídica propia, es decir, puede realizar actividades lícitas, como compra venta de bienes, contratación de servicios, o realizar trámites o diligencias ante los Tribunales Agrarios.

2.- Tiene patrimonio propio, por ser legítimo propietario de sus bienes.

3.- Por ser propietario de las tierras tiene capacidad para decidir, cuál es la mejor forma de aprovecharlas en beneficio de los ejidatarios.

4.- Opera de acuerdo con su reglamento interno.

5.- Para el aprovechamiento de sus recursos y sus tierras, puede asociarse para formar uniones de ejidos.

6.- Para resolver los problemas de crédito que se le presenten, podrá constituir fondos de garantía.

7.- Previo acuerdo de la asamblea y la Procuraduría Agraria, podrá determinar, la renuncia al régimen ejidal.

(21). Rincon Serrano, Romeo. "El Ejido Mexicano". Centro Nacional de Investigaciones Agrarias, México 1980, pág 154.

8.- Podrán constituirse nuevos ejidos, al reunirse un grupo de veinte o mas personas, que elaboren un reglamento interno y aporten una superficie de tierra.

La Ley de Ejidos del 28 de de diciembre de 1920, fué la primera ley reglamentaria de la del 6 de enero de 1915 y del artículo 27 constitucional, para los asentamientos humanos que existen dentro y fuera del Distrito Federal, la Reforma Agraria crea tres tipos de tenencia de la tierra que son; la pequeña propiedad, el ejido, y la propiedad comunal. Sobre el ejido se constituyen los siguientes bienes:

1.- Unidades individuales de dotación o parcelas, con superficie mínima de diez hectáreas.

2.- Zona Urbana Ejidal, que es la porción de tierra destinada para constuir la zona urbana del poblado (caserío).

3.- Parcela Escolar, que es la dotación de tierra para fines escolares, con objeto de desarrollar la investigación científica, la enseñanza y prácticas agrícolas.

4.- Unidad Agrícola Industrial para la mujer, es la unidad económica social formada por la mujer campesina mayor de dieciséis años, con objeto de llevar a cabo la capacitación de sus miembros, fortalecer y proteger la economía campesina.

En éste capítulo el tema que nos ocupa es la regularización de las tierras ejidales, su fundamento lo encontramos en el artículo 27 Cosntitucional, que nos señala: "La propiedad de las tierras y aguas comprendi--

das dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada."

La regularización de las tierras ejidales se da a través de:

a) Dotación.- Nace en el momento en que se empieza a legislar en materia agraria, con la Ley del 6 de enero de 1915, en el artículo tercero señalaba "los pueblos que necesitándolos carezcan de ejidos o que no pudieren lograr su restitución por falta de títulos, por imposibilidad de identificarlos o porque legalmente hubieren sido enajenados, podrán obtener que se les dote de terrenos suficientes para reconstruirlos conforme a las necesidades de la población, expropiándose por cuenta del gobierno nacional al terreno indispensable para ese efecto, del que se encuentra inmediatamente colindante con los pueblos interesados."

El artículo 43 de la Ley Agraria nos señala: "Son tierras ejidales y por tanto están sujetas a las disposiciones relativas de esta ley las que han sido dotadas al núcleo de población ejidal o incorporadas al régimen ejidal.

Artículo 44 "Para efectos de esta ley las tierras ejidales, por su destino, se dividen en :

- I. Tierras para el asentamiento -- humano;
- II. Tierras de uso común; y
- III. Tierras parceladas.

Los núcleos de población que han sido dotados de tierras, deberán inscribir los certificados agrarios en el Registro Agrario Nacional.

b) Ampliación.- Es la acción y procedimiento agrario que tiene por objeto conceder tierras y aguas a los ejidos que tengan necesidad de ellas, al existir un núcleo de población que ha recibido tierras y aguas a través de la restitución, dotación o creación de nuevos centros de población pero si éstas resultan insuficientes se amplían las tierras ejidales.

c) Restitución.- Al respecto el artículo 49 nos señala: "Los núcleos de población ejidales o comunales que hayan sido o sean privados ilegalmente de sus tierras o aguas, podrán acudir, directamente o a través de la Procuraduría Agraria, ante el Tribunal Agrario para solicitar la restitución de sus bienes.

Por medio de la restitución se devuelven a los pueblos las tierras y aguas de que fueron propietarios y han sido despojados, por lo tanto se declaran nulos los actos que sirvieron de instrumento para el despojo.

d) Adquisición por Herencia.- Artículo 17.- "El ejidatario tiene la facultad de designar a quien deba sucederle en sus derechos sobre la parcela y en los demás inherentes a su calidad de ejidatario, para lo cual bastará que el ejidatario formule una lista de sucesión en la que consten los nombres de las personas y el orden de preferencia conforme al cual deba hacerse la adjudicación de derechos a su fallecimiento. Para ello podrá designar al cónyuge, a la concubina o concubinario en su caso, a uno de los hijos, a uno de los ascendientes o a cualquier otra persona.

La lista de sucesión deberá ser depositada en el Registro Agrario Nacional o formalizada ante fedatario público. Con las mismas formalidades podrá ser modificada por el propio ejidatario en cuyo caso será válida la fecha posterior.

Artículo 19 "Cuando no existan sucesores, el Tribunal Agrario proveerá lo necesario para que se vendan los derechos correspondientes al mejor postor, de entre los ejidatarios y vecindados del núcleo de población de que se trate. El importe de la venta corresponderá al núcleo de población ejidal.

e) Prescripción.- Artículo 48 " --- Quien hubiere poseído tierras ejidales, con concepto de titular de derechos de ejidatarios, que no sean destinadas al --

asentamientos humano ni se trate de bosques o selvas, de manera pacífica, continua y pública durante un período de cinco años, si la posesión es de buena fe, o de diez si fuere de mala fe, adquirirá sobre dichas tierras los mismos derechos que cualquier ejidatario sobre su parcela.

Los avecindados, son las personas mayores de edad que hayan residido por un año o más en las tierras del núcleo de población ejidal, y han sido reconocidos como tales por la asamblea ejidal o por el Tribunal Agrario competente. Podrán ser ejidatarios por la compra de los derechos parcelarios o de los derechos sobre las tierras de uso común de algún ejidatario, en los términos que marque la Ley Agraria.

f) Modificar o Concluir el Régimen Colectivo.- Artículo 23 "la asamblea se reunirá por lo menos una vez cada seis meses o con mayor frecuencia cuando así lo determine su reglamento o su costumbre. Serán de la competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos:

II. Aceptación y separación de ejidatarios, así como sus aportaciones;

III. Informes del comisariado ejidal y del consejo de vigilancia, así como la elección y remoción de sus miembros;

V. Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de tierras de uso común;

VIII. Reconocimiento del parcela--
miento económico o de hecho y regularización de tenencia de
poseionarios;

IX. Autorización a los ejidatarios
para que adopten el dominio pleno sobre sus parcelas y la -
aportación de las tierras de uso común a una sociedad, en -
los términos del artículo 75 de esta ley;

X. Delimitación asignación y desti-
no de las tierras de uso común así como su régimen de explo-
tación.

g) Adjudicación por Petición del --
Interesado.- Artículo 57 "Para proceder a la asignación de -
derechos sobre tierras a que se refiere la fracción III del
artículo anterior, la asamblea se apegará salvo causa justi-
ficada y expresa al siguiente orden de preferencia:

I. Posesionarios reconocidos por la
asamblea.

II. Ejidatarios y vecindados del -
núcleo de población cuya dedicación y esmero sean notorios -
o que hayan mejorado con su trabajo e inversión las tierras-
de que se trate;

III. Hijos de ejidatarios y otros -
avecindados que hayan trabajado las tierras por dos años o -
más ; y

IV. Otros individuos, a juicio de -
la asamblea.

Cuando así lo decida la asamblea, -
la asignación de tierras podrá hacerse por resolución de la
propia asamblea, a cambio de una contraprestación que se des-
tine al beneficio del núcleo de población ejidal.

h) Por Juicio.- Que tenga por obje-
to sustanciar, derimir o resolver las controversias que se -
susciten con motivo de la aplicación de la Ley Agraria.

i) Por Jurisdicción Voluntaria.- Ar-
tículo 165. "Los tribunales agrarios, además conocerán en la
vía de jurisdicción voluntaria de los asuntos no litigiosos-
que les sean planteados, que requieran la intervención judi-

cial y proveerán lo necesario para proteger los intereses -
de los solicitantes.

j) Constitución de Nuevos Ejidos.-

Que se reúna un grupo de veinte o más personas pertenecien-
tes a distintas poblaciones o diferentes lugares de resi-
dencia, que cada uno de ellos aporte una superficie de tie-
rra, deberán contar con un proyecto de reglamento interno -
que se ajuste a lo dispuesto en la ley, constando en escri-
tura pública y deberá inscribirse en el Registro Agrario Na-
cional y ;

k) Enajenación.- Artículo 27 consti-
tucional inciso VII "En caso de enajenación de parcelas se-
respetará el derecho de preferencia que prevea la ley." Ar-
tículo 47 "La Secretaría de la Reforma Agraria, previa au-
diencia, ordenará al ejidatario de que se trate, la enajena-
ción de los excedentes dentro de un plazo de un año contado-
a partir de la notificación correspondiente. Si el ejidata-
rio no hubiere enajenado en el plazo indicado, la Secretaría
fraccionará, en su caso, los excedentes y enajenará los de-
rechos correspondientes al mejor postor entre los miembros -
del núcleo de población, respetando en todo caso los dere-
chos preferen-ciales señalados en el artículo 80 de esta Ley.

3.2. Tierras Comunales.

3.2. Tierras Comunales.

Ni la ley ni los diversos autores dan una definición exacta de lo que son las tierras comunales, respecto a la palabra comunal nos señalan lo siguiente:

"Comunales se denominan a los bienes que pertenecen a un pueblo, cuando el uso corresponde a todos y cada uno de sus vecinos, son además de -- aprovechamiento común". (22)

"Comunero sujeto titular de un derecho que se posee en común. El que -- tiene parte de una heredad, o hacienda raíz, en común con otros propietarios. Comunero, cada uno de los que poseen una cosa en común, denominase también condueño o condomino. Así se llamó originariamente al perteneciente a las comunidades de Aragón y de Castilla España." (23)

Las comunidades ya poseen y disfrutan de los bienes rústicos, por lo tanto la ley les reconoce capacidad para disfrutarlas en común, y es así como el artículo 27 constitucional no señala "La ley, con respecto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros para adoptar las condiciones que mas les convengan en el aprovechamiento de sus recursos productivos, regulará el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre la tierra, de cada ejidatario sobre -

(22). Cabanellas Guillermo, "Diccionario de Derecho Usual", - Tomo I, Ed. Heliasta S.R.L. Buenos Aires Argentina, pág 444.

su parcela. Asimismo establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, - con el Estado o con terceros y otorgar el uso de sus tierras.

La Ley de Desamortización del 25 de junio de 1856, ordenaba la adjudicación individual, en propiedad privada, de los bienes comunales, desconociendo de esta manera la capacidad jurídica de las comunidades, sus principales características son:

1.- Tienen derecho de optar por el régimen ejidal.

2.- Procedimiento establecido para confirmar, titular y deslindar bienes comunales.

3.- Reglamentación de juicios especiales para resolver conflictos de límites.

"Propiedad comunal. Uno de los postulados rectores del sistema agrario -- constitucional mexicano es el que reconoce la personalidad jurídica de -- las comunidades agrarias y su capacidad para poseer y administrar bienes raíces, instituyendo la restitución-- como principio de elemental justicia-- para que los núcleos de población --- puedan recuperar sus tierras, montes-

(23). Escriche Joaqui, "Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia", Ed. Norbajacalifornia, México 1974, pág 457.

y aguas comunales que fueron injustamente despojados." (24)

Respecto a las tierras comunales el artículo 98 de la Ley Agraria nos señala lo siguiente:

"El reconocimiento como comunidad a los núcleos agrarios deriva de los siguientes procedimientos:

I. Una acción agraria de restitución para las comunidades despojadas de su propiedad;

II. Un acto de jurisdicción voluntaria promovido por quienes guardan el estado comunal cuando no existe litigio en materia de posesión y propiedad comunal;

III.- La resolución de un juicio promovido por quienes conserven el estado comunal cuando exista litigio u oposición de parte interesada respecto a la solicitud del núcleo; o

IV. El procedimiento de conversión de ejido a comunidad.

De estos procedimientos se derivará el registro correspondiente en los registros públicos de la Propiedad Agraria Nacional.

La regularización de las tierras comunales, se da por lo siguiente:

a) Conversión.- Artículo 98, inciso IV, "El procedimiento de conversión de ejido a comunidad".

b) Cesión de Derechos.- Artículo 101 "La comunidad implica el estado individual de comuneros y, en

su caso, le permite a su titular el uso y disfrute de su parcela y la cesión de sus derechos sobre la misma en favor de sus familiares y avecindados, así como el aprovechamiento y beneficio de los bienes de uso común en los términos que establezca el estatuto comunal. El beneficiado por la cesión de derechos de un comunero adquirirá la calidad de comunero.

Cuando no exista litigio, se presume como legítima la asignación de parcelas existentes de hecho en la comunidad

c) Restitución.- Artículo 93 de la Ley Agraria.

d) Jurisdicción Voluntaria.- Artículo 98, inciso II, Ley Agraria.

e) Por Juicio.- Artículo 98, inciso III, Ley Agraria.

f) Por Cesión Temporal.- Artículo -- 100 "La comunidad determinará el uso de sus tierras, su división en distintas porciones según distintas finalidades y la organización para el aprovechamiento de sus bienes. Podrán-- constituirse sociedades civiles o mercantiles, asociarse con terceros, encargar la administración o ceder temporalmente el uso y disfrute de sus bienes para su mejor aprovechamiento. La asamblea, con los requisitos de asistencia y votación previstos para la fracción IX del artículo 23 podrá decidir-

transmitir el dominio de áreas de uso común a estas sociedades en los casos de manifiesta utilidad para el núcleo y en los términos previstos por el artículo 75 y ;

Artículo 107 " Son aplicables a las comunidades todas las disposiciones que para los ejidos prevé esta ley, en lo que no contravengan lo dispuesto en este capítulo.

3.3. Pequeña Propiedad.

3.3. Pequeña Propiedad.

El artículo 27 constitucional, fracción XV señala "Se considera pequeña propiedad agrícola la que no exceda por individuo de cien hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otra clase de tierra. Para los efectos de la equivalencia se computará una hectárea de riego por dos de temporal, por cuatro de agostadero de buena calidad y por ocho de bosque, monte o agostadero en terrenos áridos.

Se considerará asimismo, como pequeña propiedad, la superficie que no exceda por individuo de ciento cincuenta hectáreas cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego; y de trescientas, cuando se destinen al cultivo de plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal, o árboles frutales.

En las reformas al artículo 27 constitucional se agrega que en México quedan prohibidos los latifundios que serán aquellos que rebasen los límites señalados por la ley, y suprime la obligación de que las pequeñas propiedades se mantuvieran en explotación. Otra modificación es la equivalencia en terrenos del bosque, con lo cual la pequeña propiedad podrá ser también forestal, el uso del suelo de la pequeña propiedad ganadera, puede ser cambiado para

uso agrícola

En cuanto a las sociedades mercantiles o civiles, la ley nos señala que no podran tener en propiedad tierras agrícolas ganaderas y forestales con mayor extensión a la equivalente a veinticinco veces los límites de la pequeña propiedad individual.

Artículo 118 "Para efectos de la aplicación de los límites de la pequeña propiedad, cuando un mismo individuo sea propietario de tierras agrícolas de distinta clase o las destine a diferentes cultivos, se sumarán todas ellas de acuerdo a sus equivalencias y al cultivo respectivo.

En los predios dedicados a las actividades previstas en las fracciones II y III del artículo 114, podrán intercalarse otros cultivos, sin que por ello dejen de aplicarse los límites previstos para dichas actividades.

Artículo 121 "La superficie de las tierras que a partir de su estado natural hubieren sido mejorados con obras de riego, drenaje, nivelación o cualesquiera otra ejecutadas por sus dueños o poseedores, continuarán computándose conforma a la clase de coeficientes de agostadero anteriores a la mejora, según se trate de tierras agrícolas o ganaderas respectivamente.

A solicitud del propietario o posee

dor de un predio, la Secretaría de Agricultura y Recursos -- Hidráulicos expedirá certificados en los que conste la clase o coeficiente de agostadero de sus tierras. Dichos certificados harán prueba plena.

Artículo 124 "Las tierras que conforme a lo dispuesto en esta ley excedan la extensión de la pequeña propiedad individual, deberán ser fraccionadas, en su caso, y enajenadas de acuerdo con los procedimientos previstos en las leyes de las entidades federativas.

Ahora bien, la pequeña propiedad es de dos tipos:

a) Pequeña Propiedad Individual.- artículo 27 constitucional fracción XV y 115 de la Ley Agraria.

b) Pequeña Propiedad de las Sociedades Mercantiles o Civiles por acciones.- artículo 27 constitucional fracción IV y 125 de la Ley Agraria.

La pequeña propiedad se puede regularizar a través de:

a) Enajenación.- Artículo 124 de la Ley Agraria.

b) Transmisión.- Artículos 75 y 100 de la Ley agraria.

3.4. Colonias Populares.

3.4. Colonias Populares.

Son varias las causas que originan la creación de las colonias populares:

1.- La migración de algunas personas de provincia al Distrito Federal.

2.- La escasez de tierras para la construcción de viviendas.

3.- Los precios elevados de las rentas de las viviendas.

4.- Las ventas realizadas por los ejidatarios y comuneros de terrenos a los particulares.

5.- La sobrepoblación en el Distrito Federal.

6.- La pobreza en México.

7.- Las ventas realizadas por fraccionadores clandestinos.

8.- La invasión de terrenos baldíos.

De esta manera las personas se asientan en los límites y dentro de la ciudad formando las colonias proletarias, que carecen de servicios, viéndose el Estado obligado a dotar éstos asentamientos de los servicios indispensables. En las décadas de 1950 y 1970 la población urbana creció tres veces más que la población rural.

Las viviendas de las colonias popula-

res generalmente se crean en un principio de manera provisional, con ayuda de los jefes de familia y familiares, y poco a poco van modificando o ampliando sus construcciones.

Una vez que se han establecido las viviendas en las colonias populares, surgen entre algunas de sus necesidades la de ser regularizadas y de esta manera otorgar la seguridad jurídica a los colonos, por tal motivo el Estado a través del Departamento del Distrito Federal (Dirección General de Regularización Territorial) y la Reforma Agraria (Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra) lleva a cabo programas de regularización de la tenencia de la tierra por medio de :

a) Inmatriculación Administrativa.-

Se realizaba cuando los poseedores de los lotes, solo contaban con un contrato privado de compra venta, y los predios no tenían antecedentes registrales, se inscribían en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, únicamente los derechos posesorios.

b) Inmatriculación Judicial.- Se da cuando los poseedores de los lotes, solo cuentan con contratos privados de compra venta y los predios no tienen antecedentes registrales.

c) Juicio de Otorgamiento y Firma de Escrituras.- Se da cuando el fraccionador o vendedor se nie-

ga a firmar las escrituras correspondientes, en su lugar las firmará un juez.

d) Juicio de Prescripción.- Los poseedores cuentan con contratos privados de compra venta, los predios tienen antecedentes registrales, pero el fraccionador se niega a firmar las escrituras correspondientes o ha fallecido o son poseedores de mala fe.

e) Escrituras ante Notario Público.- Los predios cuentan con antecedentes registrales, y no existe problema alguno entre fraccionador y poseedores.

f) Expropiación.- La causa de utilidad pública será la regularización de la tenencia de la tierra, se llevará a cabo la indemnización cuando ésta proceda.

Las instituciones jurídicas anteriores se dan siempre y cuando estas colonias populares, no se establezcan sobre terrenos de propiedad ejidal o comunal.

CAPITULO 4.

VIAS DE REGULARIZACION

- a) Dirección General de Regularización
Territorial.

a) Dirección General de
Regularización Territorial.

En el año de 1958, comienza el estudio de los asentamientos humanos irregulares, cuando el Departamento del Distrito Federal, en la Ley Orgánica, señala que los individuos que hubieran fraccionado terrenos se obligan a proporcionar servicios en los lotes fraccionados, además de sujetarse a los lineamientos establecidos en el Reglamento de Construcción, pero al ser introducidos éstos servicios resultaba muy costoso, por tal motivo no acataron las disposiciones y por esta razón se prohibieron los fraccionamientos en el Distrito Federal, los fraccionadores pasaron por alto esta disposición y continuaron vendiendo terrenos de ésta manera se crearon nuevas colonias proletarias sin los servicios mas indispensables.

Por lo anterior, se crea en el sexenio del General Lazaro Cárdenas la oficina gubernamental de "colonias" en el Distrito Federal, con el objeto de controlar y reglamentar esos asentamientos irregulares sus principales funciones fueron:

1.- Organizar la creación de nuevas colonias y los servicios públicos de las mismas en la ciudad.

2.- Registrar las Asociaciones de Colonos.

3.- Estudiar los proyectos y presupuestos de las colonias, con el objeto de ser aprobados.

4.- Aportaciones o ayudas del Departamento del Distrito Federal.

5.- Intervención del Departamento del Distrito Federal, como oficina reguladora en la celebración de contratos de compra venta y en la entrega de títulos de propiedad, al tratarse de inmuebles expropiados a favor del mismo y enajenados a particulares.

Posteriormente se creó la Dirección General de Habitación Popular, su función fué la construcción y renovación de viviendas para los ocupantes de la zona metropolitana. Con las reformas a la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal el 30 de diciembre de 1972, se crea la Procuraduría de Colonias Populares para regularizar las colonias y zonas urbanas populares, intervenir en los casos de ocupación ilegal de los lotes y asesoría a los habitantes de las colonias y zonas urbanas, en la solución de sus problemas.

En 1977, se crea la Comisión de Desarrollo Urbano del Departamento del Distrito Federal, que absorbe a la anterior oficina con los mismos fines, y es en el año de 1978 cuando se crea la Dirección de Recursos Territoriales, que en la actualidad es la Dirección General de Regularización Territorial, dependiente de la Secretaría General

de Gobierno.

El Gobierno siempre ha tenido interés en la regularización de los asentamientos humanos, por eso siempre ha creado oficinas para dar solución a este problema sobre la posesión de la tenencia de la tierra, y otorgar la seguridad jurídica a los habitantes de los asentamientos humanos irregulares.

b) Comisión de Regularización
de la Tenencia del Tierra.

b) Comisión de Regularización
de la Tenencia de la Tierra.

El 8 de noviembre de 1974 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el decreto por el cual se crea la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra, como un organismo público descentralizado, de carácter técnico y social, con personalidad jurídica y patrimonio propios; este organismo favoreció el crecimiento racional y homogéneo de las zonas urbanas, contribuyó al bienestar de los habitantes de terrenos y fraccionamientos debidamente regularizados, al facilitarles la construcción o remodelación de sus viviendas.

La Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), es un Organismo del Gobierno Federal dependiente de la Secretaría de la Reforma Agraria, que tiene como fin regularizar la tenencia de la tierra de todos aquellos asentamientos que se encuentren ubicados en áreas de origen ejidal o comunal. A través de la elaboración de decretos expropiatorios, con la finalidad de adquirir la propiedad de los predios, y de esta manera poderlos enajenar a los poseedores; por tal motivo fué necesario reformar la Ley Federal de la Reforma Agraria, en el capítulo correspondiente a expropiaciones, otorgandole por mandato del artículo 117, la facultad a la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra, de solicitar directamente las expropiaciones.

ciones y en el artículo 122, estableciendo la posibilidad de que tratándose de regularización de terrenos, la indemnización se cubra a los ejidatarios en la misma medida en que se capten los recursos que generan los avecindados. Actualmente - la Ley Agraria nos señala la expropiación en el capítulo IV.

De 1976 a 1985 se publicaron 35 decretos, de los cuales unicamente se concretaron 26 y 9 núcleos ejidales se opusieron a la realización del programa, - por lo que fué necesario redefinir la relación con los núcleos ejidales para concretar los programas, por ésta razón en 1989 se realizan las pláticas con los núcleos ejidales - antes de publicar los decretos expropiatorios. Esto ha permitido que de 1989 a 1993 se haya logrado incorporar al programa de regularización en propiedad social en el Distrito - Federal, 88,500 lotes.

En las negociaciones con los núcleos ejidales para el pago de las indemnizaciones correspondientes, el Departamento del Distrito Federal apoya a CORETT, y una vez que se inicia la recuperación de los programas de escrituración, CORETT reintegra al Departamento los montos - prestados.

El método de trabajo que se aplica desde 1990 es que el interesado acuda directamente a los módulos instalados por la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra, para definir ante quien y dónde se rea-

lizá el proceso de regularización.

Con el fin de dar una respuesta a los problemas de irregularidad, se simplificaron los procedimientos con apoyo al acuerdo de facilidades otorgado por el Departamenteo del Distrito Federal, a la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de octubre de 1990.

Para llevar acabo la regularización a través de la vía de expropiación la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra, utiliza el mismos sistema- que la Dirección General de Regularización Territorial.

El programa de regularización en -- propiedad social en el Distrito Federal, para el periodo de 1990 a 1994 es de 121,226 lotes para escriturar en ocho delegaciones, en este programa esta considerado el total de demandas sociales que se han presentado para la regularización de la tenencia de la tierra de origen ejidal.

4.1. Vía Administrativa.

4.1. Vía Administrativa.

La vía administrativa llevada a cabo por la Dirección General de Regularización Territorial, para la regularización de la tenencia de la tierra en el -- Distrito Federal, en terrenos que no sean comunales o ejidales consiste en lo siguiente:

Esta se da siempre y cuando los lotes que se van a regularizar, pertenezcan a un predio que -- cuente con antecedentes registrales, que el fraccionador o representante legal se encuentren en la mejor disposición de -- firmar las escrituras correspondientes.

Se inicia con la investigación de -- los antecedentes registrales, en el Registro Público de la -- Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, y con el le--vantamiento topográfico de la zona a regularizar integrando--se el expediente llamado de propiedad, con los siguientes documentos:

- 1.- Copia Certificada del Título de Propiedad.
- 2.- Certificado de Inscripción.
- 3.- Certificado de Libertad de Gravámenes.
- 4.- Convenio de Regularización celebrado entre la Dirección General de Regularización Territorial, fraccionador o representante legal y colonos.

5.- Plano General del predio a regularizar y planos manzaneros.

6.- Copia certificada del acta de matrimonio del fraccionador, datos generales e identificación, en su caso copia certificada del poder o nombramiento de albacea.

7.- Descripción de la poligonal.

8.- Memorias técnicas y descriptivas.

Los planos manzaneros como su nombre lo indica se elaboran únicamente de las manzanas que se van a regularizar, la descripción de la poligonal es una labor realizada por los topógrafos en la cual señalan medidas y colindancias del gran predio, con objeto de que no se confunda con otros y quedar bien marcados los límites, las memorias técnicas y descriptivas, señalan las superficies medidas y colindancias de lote por lote.

Posteriormente se integran los expedientes individuales de la siguiente manera:

1.- Copia del contrato de compra venta.

2.- Copia de los recibos de pago o carta de finiquito, siempre y cuando la compra venta se haya celebrado en pagos.

3.- Copia del acta de nacimiento y matrimonio del interesado.

4.- Copia de una identificación oficial.

5.- Cuatro fotografías tamaño infantil, para elaborar la cédula de identidad, documento con el cual los interesados acreditan su participación en el programa de regularización llevado a cabo por el Departamento -- del Distrito Federal.

Esta vía se da en base al artículo- 16 del Reglamento Interno del Departamento del Distrito Federal, el cual nos señala que la función principal es la de regularizar los asentamientos humanos, cuyos poseedores no cuentan con títulos de propiedad debidamente inscritos en el - Registro Público de la Propiedad.

En éstos predios llamados de propiedad particular, la irregularidad se da por las lotificaciones y ventas realizadas por los propietarios de los predios, sin tener la autorización correspondiente para ello, sin cumplir con los requisitos señalados en las disposiciones legales, ni pagar los impuestos correspondientes.

Se inicia con la solicitud de regularización de los colonos, o a petición de la Delegación Política. Solicitando a los interesados la documentación para integrar los expedientes de propiedad e individuales.

Posteriormente estos expedientes se - dictaminarán para determinar si son procedentes o no, cuando -

el dicatamen ha sido procedente se firmarán los planos manzanos, los cuales contienen número de lote, número de manzana, superficie, medidas y colindancias de cada lote, nombre de los interesados, un espacio para la clave catastral y uno para la asignación del folio real.

Cuando se encuentren los planos firmados se enviarán un juego de ellos a tesorería, para que le asignen un número catastral, y de esta manera se giren las boletas prediales respectivas, al regresar los planos de tesorería se enviarán al Registro Público de la Propiedad conjuntamente con el expediente de propiedad, para la inscripción de lotificación es decir, la asignación de los folios reales en los cuales se inscribirán los lotes.

Una vez inscrita la lotificación se enviará al notario el expediente de propiedad, los planos manzanos, y las cédulas de identidad, con el objeto de que se apoye en estos documentos y elabore las escrituras; cabe señalar que en el año de 1990 se suscribe un convenio con el Colegio de Notarios, con objeto de que los fedatarios públicos colaboren con la Dirección General de Regularización Territorial, en la elaboración de escrituras y brinden todas las facilidades.

Posteriormente se realizará el pago de los gastos de escrituras y la firma de las mismas, para estar en posibilidades de que el notario las remita al Registro

Público, para su debida inscripción.

Por lo anterior se puede observar - que la vía administrativa es un procedimiento sencillo, la - figura jurídica que predomina en esta vía para llevar a cabo las transmisiones de la propiedad es la compra-venta, la cual se ve gravada por los siguientes impuestos.

El impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI) a cargo del adquirente, mismo que esta subsidiado al 100% de conformidad con el acuerdo por que se establecen reducciones y apoyos fiscales para el pago de contribuciones al Departamento del Distrito Federal vigente para - este año.

El impuesto sobre la renta (ISR) para el caso del enajenante (propietario o fraccionador), se - calcula con base en la contraprestación percibida por éste, - es decir, la ganancia que obtuvo en el momento de enajenar - con respecto al precio en que adquirió, dividiendola entre el - número de años transcurridos entre estas operaciones, sin -- exceder de 20 años; aplicandose posteriormente a este valor - lo dispuesto por las fracciones II y III, inciso A y B del - artículo 96 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Y al final viene la entrega de las escrituras, con las cuales los interesados obtienen la seguridad jurídica de sus lotes, y de esta manera culmina el -- trabajo interdisciplinario de abogados, trabajadores sociales, topógrafos y contadores.

En el año de 1979 a 1982, la Dirección General de Regularización Territorial y el Registro Público de la Propiedad, implementaron un programa de regularización a través de la Inmatriculación Administrativa, acudiendo los interesados con sus contratos de compra venta y sus boletas prediales a éstas oficinas para realizar los trámites correspondientes, el Registro Público de la Propiedad -- emitía una resolución en favor del solicitante, misma que -- inscribía asignándole un folio real.

Solo que, con las inmatriculaciones administrativas, los poseedores no se convertían en propietarios, ya que únicamente el Registro Público de la Propiedad les inscribía la posesión y no la propiedad de sus lotes y así en su punto resolutivo número cuatro señalaba:

"Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión que pueda existir en favor del solicitante o de terceros", por lo que se emite la presente resolución en los términos del artículo 3057 del Código Civil.

Con éste procedimiento de inmatriculación administrativa, los poseedores debían esperar cinco años, para acudir ante el Director del Registro Público de la Propiedad, para que les reconociera sus derechos de propiedad o posesión sobre el inmueble, el error que cometieron las autoridades al otorgar estos títulos de propiedad fué el no explicar a los interesados, que no eran escrituras los documentos entregados y por lo tanto, era necesario realizar otro trámite para convertirse en propietarios. Existen varias familias con inmatriculaciones administrativas, las cuales siguen pensando que con estos documentos se encuentran regularizados sus lotes.

Por lo anterior fué necesario reformar el Código Civil y en 1988, en su artículo 3046 al tratar la figura de la inmatriculación nos señala:

"La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas -- que para el efecto se expidan.

El Director del Registro Público de la Propiedad podrá allegarse información de otras autoridades administrativas.

El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución administrativa, en los términos de las disposiciones siguientes:

I.- La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

a) Mediante información de dominio, y

b) Mediante información posesoria.

II.- La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

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, en los términos del artículo 3051 de este Código,

d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente Código, y

e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 de este código.

En la actualidad es mas utilizada la inmatriculación por resolución judicial.

Para que puedan convertirse en propietarias las personas que cuenten con inmatriculaciones administrativas, es necesario iniciar un juicio de prescripción adquisitiva, en el cual el juez señalará que queda sin efecto la mención "esta resolución no presjuzga sobre derechos de propiedad o posesión que pueda existir en favor del solicitante o terceros".

Se inscribirán las sentencias favorables en el mismo número de folio real que anteriormente tengan asignados los inmuebles.

4.2. Vía Judicial.

4.2. Vía Judicial.

La vía judicial para la regularización de la tenencia de la tierra se da por:

a) Inmatriculación Judicial.- Se da a través de un juicio ordinario civil llevado a cabo ante -- los juzgados de inmatriculación, en el que se debe acreditar la posesión de buena o mala fe a través de documentos y testigos.

Para hacer más ágil esta vía se -- crearon cinco juzgados de inmatriculación. El artículo 3047 del Código Civil nos señala:

"En el caso de la información de -- dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del -- artículo anterior, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos -- establecidas en el Libro Segundo, Título Séptimo, Capítulo -- II del Código Civil, y no tenga título de propiedad o, te -- niéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, -- podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la -- prescripción rindiendo la información respectiva, en los tér -- minos de las disposiciones aplicables del Código de Procedi -- mientos Civiles.

Comprobando debidamente los requis itos de la prescripción, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será -- inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

La inmatriculación judicial se apli icará en los predios que carezcan de antecedentes registrales, se integran los expedientes de la siguiente manera:

1.- Copias certificadas del contra -- to de compra venta, de la carta de finiquito, o de los reci --

bos de pago del terreno, cuando la compra se realizó en pagos.

2.- Planos manzaneros.

3.- Documentos llamados accesorios, como son pagos de impuestos o facturas de inmuebles, siempre que contengan nombre de la persona que pretende regularizar, domicilio y fecha.

El abogado de la Dirección General de Regularización Territorial, elabora la demanda y solicita al Registro Público de la Propiedad el Certificado de No Inscripción, y seguirá todo el procedimiento hasta remitir la sentencia al Registro para su inscripción.

b) Prescripción.- Puede definirse como una relación o estado hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus domini o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno.

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

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

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

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

El artículo 1137 del Código Civil para el Distrito Federal, no señala "Prescripción es un medio de adquirir bienes o liberarse de obligaciones, mediante el -

transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley.

Artículo 1151 "La posesión necesaria para prescribir debe ser:

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

Artículo 1158 "La prescripción negativa se verificará por el solo transcurso del tiempo fijado por la ley.

El principal efecto de la posesión originaria es adquirir la propiedad mediante la prescripción.

Para llevar acabo la regularización de la tenencia de la tierra, la prescripción se aplicará cuando el predio que se pretenda regularizar, cuente con antecedentes registrales, pero se de el caso que el fraccionador no este dispuesto a firmar las escrituras, o haya fallecido y no exista persona alguna que lo represente. El expediente se integrará con los siguientes documentos:

1.- Copia Certificada del contrato de compra venta, carta de finiquito o recibos de pago del terreno en su caso.

2.- Documentos accesorios.
3.- Planos manzaneros.
4.- Certificado de libertad de Gravamen.

- 5.- Certificado de Inscripción
- 6.- Título de propiedad.

Al ser favorable la sentencia quedará sin efecto la inscripción anterior, se inscribe la senten-

cia en el Registro Público de la Propiedad, teniendo la misma validez y efectos que el de la escritura.

c) Otorgamiento y firma de Escrituras.

Este se da a través de un Juicio Ordinario Civil, y procede cuando existe una relación contractual y el titular se niega a firmar la escritura, por lo que el juez, le conmina a hacerlo o firma en rebeldía del demandado.

El artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles al respecto nos señala: "El perjudicado por falta de título legal, tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente.

Artículo 1797 del Código Civil "La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

Artículo 2316 Código Civil "El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

Es común que los fraccionadores vendan, y una vez que les han pagado en su totalidad los inmuebles, se nieguen a firmar las escrituras correspondientes, por lo que es necesario que el comprador se vea obligado a demandar, y de esta forma obtener su escritura.

4.3. Expropiación.

4.3. Expropiación.

La vía de expropiación se utiliza - cuando se han agotado todos los recursos de las vías de regularización anteriormente descritas y la problemática de irregularidad es diversa y compleja; los supuestos que deben darse son:

- 1.- Que se justifique plenamente la causa de utilidad pública.
- 2.- Que por la complejidad del asentamiento sea la única vía que resuelva el problema de regularización.
- 3.- Que el asentamiento se de en mas de 200 lotes.

En este caso la expropiación procede como una simple limitación de los derechos de dominio para -- los fines del estado o interés de la colectividad, su fundamentación la encontramos en el artículo 27 constitucional párrafo segundo y tercero, fracción VI, párrafo segundo, en los artículos 1o, fracción XII, 2o, 3o, 4o, 5o, 19 y demás relativos a la Ley de Expropiación.

El Departamento del Distrito Federal, puede adquirir inmuebles previo decreto expropiatorio, para -- destinarlos, entre otros, a la regularización de asentamientos humanos o a la creación de nuevos centros de población.

Cuando sea necesario se expiden de--

cretos expropiatorios para desincorporar del dominio público los inmuebles a regularizar.

Para que se aplique es necesario la concertación con los colonos, es difícil de explicarles en que consistirá la expropiación, toda vez que en el convenio celebrado con los interesados, en una de sus cláusulas se limita la expropiación única y exclusivamente para regularizar la tenencia de la tierra.

Una vez expropiada la zona, se transmite la propiedad a los poseedores a través de la figura jurídica de la donación, solamente se cobrará el valor tierra a los colonos que no acrediten la adquisición de los inmuebles por medio de sus contratos privados de compra venta, el pago que realizan es mínimo, en virtud de que les aplicarán el Avalúo que fije la Comisión Nacional de Avaluos.

Los trámites para la regularización son similares a los de la vía administrativa, solo que las escrituras las firmara el Director General de la Dirección General de Regularización Territorial, y de esta manera los colonos obtienen la seguridad jurídica de sus inmuebles.

5.1. Constitución Política

Del conflicto por la tierra ha derivado siempre lo más vital y trascendente de la historia de México es un problema de nuestra vida comunitaria, que esta en la esencia de las grandes perturbaciones del pueblo. Desde el despojo de las comunidades indígenas, pasando por el porfiriato y hasta los principios de la Revolución, por la tierra ha habido paz o guerra. La tenencia de la tierra ha sido factor importante en el desarrollo social y político de México, y su encuadramiento jurídico caracteriza las distintas etapas de la vida del país.

Como sabemos la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es el máximo ordenamiento jurídico del que emanan todas las disposiciones legales que regulan las condiciones de normatividad de nuestro país.

"En la 61a Sesión Ordinaria, celebrada el 25 de enero de 1917, se presentó la siguiente iniciativa referente a la propiedad en la República.

C. Presidente del Congreso;

El artículo 27 tendrá que ser el más importante de todos cuantos contenga la Constitución que el H. Congreso viene elaborando. En este artículo tiene por fuerza que sentarse los fundamentos sobre los cuales deberá descansarse todo el sistema de los derechos que pueden tenerse a la propiedad raíz comprendida dentro del territorio nacional. Porque en el estado actual de las cosas, no será posible conceder garantía alguna a la propiedad, sin tener que determinar con toda precisión -

los diversos elementos que la componen, dado que dichos elementos corresponden a los elementos componentes de la población nacional y en la revolución que felizmente concluye, cada uno de estos últimos ha levantado, para justificación de sus actos, la bandera de la apropiación en demanda de protección para sus respectivos derechos, habiendo, por lo tanto, variadas banderas de propiedad que representan intereses distintos." (25)

Con la Revolución Mexicana se constituyó debido al movimiento social permanente plasmado en la Constitución, la justa distribución de la riqueza y la igualdad de oportunidades para acceder a los más elevados niveles de la dignidad humana.

El Gobierno en base a la Constitución establece programas de regularización de la tenencia de la tierra, llevados a cabo a través de las diferentes oficinas encargadas de ello.

Con base en el artículo 89 Constitucional, los diversos organismos del estado, instrumentan políticas tendientes a la solución y erradicación de los asentamientos humanos del Distrito Federal, como ejemplo tenemos el asignar al C. Jefe del Departamento del Distrito Federal, quien a través de la Dirección General de Regularización Territo-

(25). Derecho del pueblo mexicano, México a través de sus constituciones. Antecedentes y evolución de los artículos 16-27 constitucionales-Tomo IV. XLVI, Legislatura de la Cámara de Diputados 1976

rial, y las 16 Delegaciones Políticas aplican los diversos programas de regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, o el Secretario de la Reforma Agraria, que aplica estos programas mediante la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra, en terrenos ejidales o comunales.

Así como los decretos que establezcan los usos, destinos y reservas sobre la tierra, con objeto de ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

La constitución en el artículo 40 nos señala:

"Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Artículo 27 "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La Nación tendrá en todo tiempo el -

derecho de imponer a la propiedad privada modalidades que -- dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales -- susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conser vación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

En consecuencia, se dictarán las me didas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y es tablecer adecuadas provisiones, usos reservas y destinos de tierras, aguas, y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación conservación, mejora miento y restaurar el equilibrio ecológico...Las leyes de la federación y de los Estados en sus respectivas jurisdiccio-- nes, determinarán los casos en que sea de utilidad pública - la ocupación de la propiedad sobre la tierra, tanto para el asentameintos humano como para actividades productivas.

Fué acertada la Constitución de --- 1917, y el artículo 27 consideró el problema agrario en to-- dos sus aspectos, y señaló principios generales para normar- la redistribución del suelo agrario mexicano y el futuro --- equilibrio de la propiedad rústica; estableció el respeto a la pequeña propiedad, afirmó el derecho de los pueblos a la- restitución y dotación de ejidos.

**5.2. Ley General de Asentamientos Humanos
del Distrito Federal.**

5.2. Ley General de Asentamientos Humanos del Distrito Federal.

El Estado siempre ha tomado en cuenta el tema de los Asentamientos Humanos, pero éste ha sido de mayor importancia debido al informe Latinoamericano para la Conferencia de las Naciones Unidas Sobre los Asentamientos Humanos, realizada en Canada en 1976, en donde se trataron asuntos importantes, como el de los pueblos, comunidades, ciudades, aldeas, incluyendo todos los elementos que las componen, las soluciones que surgieron a nivel nacional fueron las siguientes:

"Aceptando que el objetivo integral de habitar es mejorar la calidad de la vida para todas las personas en los asentamientos humanos, resulta obvio que la adopción de claras políticas nacionales constituye un requisito previo a llevar a cabo acciones concretas.

La magnitud de los problemas de los asentamientos humanos en todas partes del mundo, así como la complejidad de las cuestiones relacionadas con ellos, parece exigir no solo esa orientación de una política nacional sino también una planificación y programación integrales en lugar del enfoque fragmentario y sectorial que todavía prevalece en la mayoría de los países así como la mayor participación posible de todos los estratos de la sociedad en la planificación y la ejecución de los proyectos.

Los componentes de una política nacional integral de asentamientos humanos deben incluir, entre otros una clara definición de los objetivos; metas realistas del crecimiento y la distribución de la población, orientación a nivel nacional, regional y aun posible--

mente local; metas cuantitativas y cualitativas para los principales sectores que contribuyen a que haya asentamientos humanos satisfactorios, tales como vivienda, los servicios sociales, etec.; una amplia distribución de responsabilidades en cuanto a funciones legislativas, financieras y administrativas ente los distintos niveles del gobierno nacional y local". (26)

La Ley General de Asentamientos Humanos es aplicable en el ámbito Federal y Local, se desprende de los artículos 27, 73 y 115 de nuestra Constitución, -- fué publicada el 6 de febrero de 1976, debido a la necesidad de reglamentar sobre el crecimiento acelerado del Distrito Federal, la falta de servicios y el problema grave de la -- contaminación.

Se compone de cinco capítulos, en el primero se establecen las disposiciones generales, que son las determinaciones de la Ley, las definiciones de los conceptos básicos, las tareas a realizar y las autoridades competentes para realizar la ordenación y regulación del Desarrollo Urbano.

A continuación mencionaremos los artículos más importantes:

(26). Silva Herzog Jesús, Ob Cit, Págs 413-438.

Artículo 1. las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:

I. Establecer la concurrencia de los Municipios de las entidades federativas y de la Federación, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional;

II. Fijar las normas básicas para planear la fundación conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; y

III. Definir los principios conforme a los cuales el Estado ejercerá sus atribuciones para determinar las correspondientes provisiones, usos reservas y destinos de áreas y predios.

Artículo 3 La ordenación y regulación de los asentamientos humanos tendrá a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural mediante:

I. El aprovechamiento en beneficio social, de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública;

II. El desarrollo equilibrado del país, armonizando la interrelación de la ciudad y el campo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso del desarrollo urbano;

III. La distribución equilibrada de los centros de población en el territorio nacional, integrándolos en el marco del desarrollo nacional;

IV. La adecuada interrelación socioeconómica de ciudades en el sistema nacional.

Artículo 4. La ordenación y regulación de los asentamientos humanos se llevará a cabo a través de:

I. El Programa Sectorial del Desarrollo Urbano;

II. Los Programas Estatales de Desarrollo Urbano que tengan por objeto definir las líneas generales del desarrollo urbano de las entidades federativas, de acuerdo con las leyes locales;

III. Los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas, previstos en la fracción VI del artículo 115 Constitucional.

Artículo 7. La ordenación de los asentamientos se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido por la Ley General de Población en materia de política demográfica.

El capítulo II, señala la concurrencia y la coordinación necesaria entre las autoridades.

Artículo 8. Las atribuciones que en materia de asentamientos humanos tiene el Estado y que son objeto de esta ley, serán ejercidas de manera concurrente por las autoridades de los municipios, de las entidades federativas y de la Federación, en el ámbito de su jurisdicción y competencia.

Artículo 9. Los municipios, las entidades federativas y la Federación en el ámbito de su jurisdicción, deberán :

II. Elaborar y llevar a ejecución -- los planes o programas de desarrollo urbano, que deberán prever las acciones e intervenciones públicas necesarias;

III. Realizar las obras y servicios públicos que sean necesarios para el desarrollo urbano;

V. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.

Artículo 12.- Las dependencias y entidades de la administración pública federal ejercerán sus funciones que afecten el desarrollo urbano, de modo congruente con los objetivos y prioridades de la planeación nacional del desarrollo. En esta materia y con el fin de elaborar los planes o programas previstos en esta ley, dichas funciones se ejercerán de manera conjunta.

El capítulo III, indica los pasos a seguir en el caso de conurbación para enfrentar comunmente los problemas.

El capítulo IV, se refiere a la regulación de la propiedad en los centros de población ; y

Por último en el capítulo V se refiere a la tierra para el desarrollo urbano y la vivienda.

Artículo 49. Es de utilidad pública la adquisición de tierra para la creación de reservas territoriales que satisfagan las necesidades de suelo urbano para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para la vivienda y su equipamiento.

Artículo 59. La regularización de la tenencia del suelo para su incorporación al desarrollo urba-

no, que realicen el Gobierno Federal, los gobiernos de los - Estados y los municipios, se sujetará a las siguientes normas:

I. La regularización de la tenencia de la tierra procederá, conforme al plan o programas de desarrollo o mejoramiento urbano aplicables;

II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un predio o sean propietarios de otro inmueble. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión;

III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por las leyes y programas respectivos.

**5.3. Ley de Desarrollo Urbano del
Distrito Federal.**

5.3. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Esta ley surgió en 1976, sustituyendo a la legislación que reguló el Desarrollo Urbano en los últimos 20 años, tiene el mismo rango que la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, La Ley establece que los objetivos serán preservar y utilizar adecuadamente el medio ambiente, lograr una distribución equitativa de la población, distribuir beneficios y cargas de Desarrollo Urbano, evitar especulaciones excesivas con la tierra, promover la habitación digna y orientar y promover la participación ciudadana en la solución de los problemas que se generan en el Distrito Federal.

Artículo 1. La presente Ley tiene por objeto ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal, conservar y mejorar su territorio, establecer las normas conforme a las que el Departamento del Distrito Federal ejercerá sus atribuciones para determinar los usos, destinos y reservas de tierra, aguas, y bosques, y las demás que le confiera este ordenamiento.

Artículo 2. Se declara de utilidad pública e interés social las acciones de planear y ordenar los usos, destinos y reservas de su territorio y del desarrollo urbano del Distrito Federal.

Artículo 3. La ordenación y regulación

del desarrollo urbano en el Distrito Federal, tendrá a:

II. Lograr la distribución equitativa de la población en el territorio;

III. Mejorar las condiciones de vida de la población rural y urbana.

X. Evitar la especulación excesiva de los terrenos y de los inmuebles dedicados a la vivienda popular; y

XI. Procurar que todos los habitantes del Distrito Federal puedan contar con una habitación digna.

Artículo 5. El Departamento del Distrito Federal será la autoridad competente para planear y ordenar los destinos, usos y reservas de los elementos de su territorio y el desarrollo urbano del mismo.

Artículo 6. El Departamento del Distrito Federal, para realizar las funciones asignadas en el artículo anterior, podrá;

III. Aplicar las modalidades a la propiedad que imponga esta ley y demás disposiciones legales relativas;

IV. Ejecutar las obras para el desarrollo urbano;

V. Celebrar convenios necesarios para el desarrollo urbano con el Gobierno Federal, entidades fedrativas, organismos descentralizados, empresas de participación estatal o con particulares.

Si la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se hubiera aplicado rigurosamente desde que - fué publicada, los asentamientos humanos se hubieran formado de manera organizada; y de esta manera en la actualidad - existieran más áreas verdes que tanto anhelamos los ciudadanos,

Ahora solo resta celebrar convenios con las autoridades encargadas de otorgar las licencias de construcción, para que no sigan dando permisos a las compañías - constructoras de los grandes comercios, y que de esta manera se respeten las áreas verdes.

**5.4. Código Civil para el Distrito
Federal.**

5.4. Código Civil para el Distrito Federal.

El Código Civil para el Distrito Federal, encontramos que es aplicable sobre todo en los contratos privados de compra venta, celebrados entre los particulares, fué expedido en el año de 1928, y ha sufrido innumerables reformas la aplicabilidad de sus disposiciones legales, tienen grandes repercusiones en los asentamientos humanos, que componen el Distrito Federal, toda vez que en éstos contratos de compra venta surgen derechos y obligaciones entre los particulares, apegados a las disposiciones del Código.

Los contratos privados de compra venta deben sujetarse a lo establecido en el Libro Cuarto Título - Primero del Código Civil.

No obstante lo establecido en el Código Civil, en algunas ocasiones encontramos que los contratos son apócrifos, y con ellos tratan de sorprender a las autoridades encargadas de la regularización de la tenencia de la tierra, o bien que la compra venta se acaba de realizar, y en el contrato aparece una fecha de varios años atras.

Otra figura jurídica es la cesión de derechos que se da frecuentemente, entre las personas que ocupan los asentamientos humanos irregulares, lo que trae como resultado los traspasos de los inmuebles, sobre todo es -

importante señalar, que en colonias que son propiedad del Departamento del Distrito Federal al realizarse las cesiones de derechos existen evasiones de impuestos: y derechos que genera la propiedad.

Como sabemos los contratos son formales en virtud de que requieren de una forma para exteriorizar la voluntad de los individuos, también se clasifican en solemnes, reales, y consensuales.

En base al artículo 2717 de la Ley Organica del Departamento del Distrito Federal, éste también está facultado para enajenar inmuebles a través de una contratación administrativa, otorgando a los adquirentes algunas exenciones como es el pago del traslado de dominio, ó las cancelaciones de Reserva de Dominio, al tratarse de inmuebles -- que han sido pagados en varias exhibiciones, tan solo con la carta de finiquito expedida por la Tesorería, se enviará un oficio al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, para hacer la cancelación respectiva.

La falta de formalidad establecida en los contratos, el Código Civil nos señala que será sancionada con la invalidéz del mismo, o bien la falta de forma será causa de nulidad relativa, y deberá hacerse valer ante el órgano judicial competente.

A continuación señalaremos algunos de los artículos más importantes del Código Civil, respeto al te

ma que nos ocupa.

Artículo 747, de los bienes.

Artículo 750, de los bienes inmuebles.

Artículo 790, de la posesión.

Artículo 939, de la copropiedad.

Artículo 1057, de las servidumbres.

Artículo 1097, de la servidumbre legal
de paso.

Artículo 1135, de la prescripción.

Artículo 1798, de la capacidad.

5.5. Acuerdo de Facilidades
del 5 de Abril de 1989.

Respecto al Acuerdo de Facilidades para llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra, - mismo que fué publicado en el Diario Oficial de la Federación el miércoles 5 de abril de 1989, resumiremos lo siguiente:

"Acuerdo referente a los programas de - Regularización Territorial que se llevan a cabo por el Departamento del Distrito Federal o sus entidades sectorizadas."

Debido a la existencia de asentamientos humanos irregulares en predios que han sido lotificados o -- fraccionados, sin contar con la autorización ni permisos correspondientes, que han sido vendidos a terceros y éstos carecen de títulos válidos. En su mayoría éstos predios no pagan el impuesto predial por no encontrarse debidamente catastrados.

Al no contar las personas con una escritura pública, no pueden vender con todas las formalidades que marca la ley, por lo tanto se provoca inseguridad en la tenencia de la tierra. El Departamento del Distrito Federal a través de la Dirección General de Regularización Territorial, - ha elaborado un programa de trabajo, con el objeto de regularizar los lotes que se encuentran al margen de la ley.

El Gobierno del Distrito Federal, conjuntamente con el Colegio de Notarios, ha diseñado un programa

para hacer posible la regularización de éstos asentamientos, con la finalidad de aplicar dicho programa de manera ágil y de acuerdo con las posibilidades económicas de los poseedores, es necesario establecer procedimientos y facilidades -- que permitan la titulación de los predios, por tal motivo -- fué necesario expedir el siguiente;

A C U E R D O

PRIMERO.- Serán objeto de este Acuerdo -- todos los programas de Regularización Territorial que se lleven a cabo por el Departamento del Distrito Federal o sus entidades sectorizadas; pero únicamente será aplicable a los beneficiarios que se comprendan en dichos programas por actos -- efectuados en los que intervenga su titulación.

SEGUNDO.- Los usos y destinos de los predios que se comprendan en los programas de regularización, se considerarán permitidos y por lo tanto exentos del trámite administrativo de licencia de uso de suelo y constancia de zonificación.

TERCERO.- Las lotificaciones, divisiones --, aperturas de calles y otras vías de uso común, así como las construcciones que existan con anterioridad a la expedición de este Acuerdo, se considerarán, a partir de esta fecha, regularizados en cuanto a licencias, permisos o autorizaciones.

nes y no se tendrá la obligación de proporcionar áreas de -- donación, de equipamiento urbano, cajones de estacionamiento ni satisfacer los requisitos previos a la licencia de cons-- trucción y de densidad de población, ni la presentación de ma-- nifestaciones de construcción.

QUINTO.- Los requisitos que por virtud de este Acuerdo se tienen por satisfechos, no serán substituidos por impuesto o derechos de cualquier índole o naturaleza.

SEXTO.- Para efectos del otorgamiento de las escrituras de adquisición, su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y avisos o declaraciones fiscales o catastrales, los datos de los inmuebles relativos a -- ubicación, superficie, medidas y linderos serán los que proporcione en su caso el Departamento del Distrito Federal o su entidad sectorizada que participe.

SEPTIMO.- Por el presente Acuerdo quedan autorizadas la fusión, subdivisión o relotificación de predios que sean estrictamente necesarias para el cumplimiento del mismo.

DECIMO PRIMERO.- En las enajenaciones que efectúe el Departamento del Distrito Federal o la entidad sectorizada, ante los notarios en los términos del presente Acuerdo, no se requerirá avalúo individual, entendiéndose que el precio de operación que señala, corresponde al valor -

del avalúo global efectuado por la Comisión de Avalúos de -- Bienes Nacional, individualizado por el Departamento del Dis-- trito Federal o la entidad sectorizada en relación a super-- ficie materia de la enajenación, sin que sea necesaria la -- exhibición de dicho avalúo a los notarios.

DECIMA QUINTA.- En la ejecución de pro-- gramas materia de este Acuerdo otorgarán los subsidios que en cada caso consideren convenientes y necesarios.

DECIMO SEPTIMO.- La Tesorería del Depar-- tamento del Distrito Federal, la Coordinación General Jurídica con la participación de la Dirección General del Registro-- Público de la Propiedad y del Comercio y la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica (actualmente - Secretaria de Desarrollo Social), intervendrán en la esfera-- de su competencia para conocer todas las facilidades que se-- requieren en el otorgamiento de las escrituras públicas que-- deberan darse en la ejecución del presente Acuerdo.

5.6. Acuerdo de Facilidades

del 25 de octubre de 1990.

5.6. Acuerdo de Facilidades del
25 de Octubre de 1990.

"Acuerdo por el que otorgan las facilidades administrativas necesarias a los beneficiarios de las acciones de regularización de la tenencia de la tierra que lleve a cabo la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, en el Distrito Federal.

A continuación resumiremos el contenido del mismo:

Debido a la enorme corriente migratoria de los trabajadores del campo a la ciudad, ha ocasionado que existan asentamientos humanos irregulares en terrenos ejidales y comunales.

La lotificación o fraccionamiento de los mismos se ha realizado al margen de la ley, por lo tanto carecen de títulos de propiedad.

Para resolver el problema de los asentamientos humanos irregulares, en terrenos ejidales o comunales en zonas rurales del Distrito Federal, existe la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra, que es un organismo del Gobierno Federal.

Con el objeto de llevar a cabo lo anterior, es necesario que se establezcan facilidades que permitan la titulación de los terrenos, por lo que se expide el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO.- El presente ordenamiento tiene por objeto otorgar las facilidades administrativas necesarias a los beneficiarios de las acciones de regularización de la tenencia de la tierra que lleve a cabo la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra en el Distrito Federal.

No podrán beneficiarse con este Acuerdo las personas que llevan a cabo actos traslativos de dominio sin la intervención de la propia Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

SEGUNDO.- Los usos y destinos de los predios de este Acuerdo, se consideran permitidos por el Departamento del Distrito Federal y conforme a las declaraciones respectivas y por lo tanto exentos del trámite administrativo de licencia de usos de suelo y constancia de zonificación.

TERCERO.- Las lotificaciones, divisiones, aperturas de calles y otras vías de uso común, así como las construcciones que existan con anterioridad a la expedición de este Acuerdo, se considerarán a partir de esta fecha, regularizadas en cuanto a licencias, permisos o autorizaciones y no se tendrá la obligación de proporcionar áreas de donación, de equipamiento urbano, servicios públicos u otras-

que correspondan conforme a las leyes respectivas; ni satisfacer los requisitos previos a la licencia de construcción y de densidad de población, ni la presentación de manifestaciones de construcción.

SEXTO.- Para efectos del otorgamiento de las escrituras de adquisición su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y avisos o declaraciones fiscales o catastrales, los datos de los inmuebles relativos a ubicación, superficie, medias y linderos serán los que proporcione en su caso la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

SEPTIMO.- Por el presente Acuerdo quedan autorizadas la fusión, subdivisión o relotificación de predios que sean estrictamente necesarias para su adecuado cumplimiento.

DECIMO.- En las enajenaciones que efectúe la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, ante los Notarios en los términos del presente Acuerdo, no se les requerirá avalúo individual, entendiéndose que el precio de la operación que se señale, corresponde al valor del avalúo global efectuado por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, individualizado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

DECIMO CUARTO.- En ejecución de los programas materia de este Acuerdo se otorgarán los subsidios que

en cada caso se consideran convenientes y necesarios.

5.7. Ley Federal de Vivienda.

5.7. Ley Federal de Vivienda.

Su base jurídica la encontramos en el artículo 4o Constitucional, que nos señala:

"Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar -- tal objetivo"

Sin duda la vivienda es un factor importante, toda vez que produce en el ser humano seguridad, privacidad, tranquilidad y conciencia de propiedad.

El artículo 73 de la Ley de Desarrollo Urbano, respecto a este tema nos señala:

"El Departamento del Distrito Federal determinará las zonas en que se permite la construcción de viviendas, la clase de éstas, así como las normas a que deben sujetarse"

La Ley Federal de Vivienda, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 4 de febrero de 1984, viene a regular las disposiciones relativas a la construcción, adquisición y lotificación de viviendas de interés social.

El suelo donde se pretendan construir las viviendas deberá sujetarse a las disposiciones establecidas por el Estado, a través de sus entidades de la administración pública federal, y bajo la vigilancia de la Secretaría de Desarrollo Social.

A continuación señalaremos algunos de los artículos mas importantes de la ley.

Artículo 2o. Los lineamientos generales de la política nacional de vivienda, son los siguientes:

I. La ampliación de las posibilidades de acceso a la vivienda que permita beneficiar al mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población urbana y rural de bajos ingresos.

Artículo 3o. Se establece el Sistema Nacional de Vivienda que es el conjunto integrado y armónico de relaciones jurídicas, económicas, sociales, políticas, -- tecnológicas y metodológicas que dan coherencia a las acciones, instrumentos y procesos de los sectores público, social y privado, orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda.

Artículo 19. Se considera de utilidad pública la adquisición de tierra para la construcción de viviendas de interés social o para la constitución de reservas territoriales destinadas a fines habitacionales.

Artículo 30. La producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda, es de interés social, por lo que impulsa, bajo criterios de equidad social y productividad y con sujeción a las modalidades que dicte el interés público, la participación de los --

sectores público, social y privado en estos procesos, a efecto de reducir sus costos y asegurar su abasto suficiente y oportuno.

**5.8. Reglamento del Registro Público de la
Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.**

5.8. Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

En el año de 1870, en el que fué promulgado por el presidente Juárez el Código Civil del Distrito Federal y territorio de Baja California, en su artículo - 3324 del título vigésimo tercero relativo al Registro Público dispone:

En toda población donde exista un tribunal de primera instancia, se establecerá una oficina denominada Registro Público.

El Registro Público de la ciudad de México comenzó a funcionar el 10 de marzo de 1871, su reglamento se expidió el 23 de febrero del mismo año, la primera población que lo tuvo fué Tlalpan, posteriormente se estableció en Coyoacán, Xochimilco, San Angel, Azcapotzalco, Tacubaya - etc, donde funcionó hasta el año de 1915, toda vez que se decretó la centralización de dichos registros.

El Registro Público de la Propiedad, es la institución jurídica que constituye el instrumento básico o esencial del Derecho Inmobiliario Registral, su fin es dar seguridad a la propiedad inmueble y proteger el tráfico jurídico sobre la misma, sus fines son:

1.- Asegurar la propiedad inmueble, -- proteger el tráfico jurídico inmobiliario fomentar el crédito

territorial, mediante la legitimación y protección de las titularidades registrales y los terceros adquierentes.

2.- Efectuar la publicidad informativa del contenido de los libros del Registro.

3.- Suministrar datos a la estadística de contratación inmobiliaria.

4.- Facilitar las actividades del Estado dirigidas a finalidades agrarias y de la propiedad urbana, como son entre las primeras la concentración parcelaria, superficies mínimas de explotación familiar etc.

5.- Ser auxiliar en la Tesorería de la Federación, para hacer efectivas algunas contribuciones e impuestos.

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, es una institución creada y regulada por el Estado, cuyo objetivo fundamental es el de otorgar fuerza a los actos relacionados con la propiedad inmueble, dándoles publicidad ante terceros en términos de la ley y promoviendo así la seguridad jurídica en los bienes de la ciudadanía, como condición necesaria de la justicia social.

Para realizar la inscripción de los actos jurídicos, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal anteriormente llevaba a cabo el sistema tradicional, este consistía en volúmenes clasifica--

dos en Secciones, que muchas veces nos remitian a otro asiento, tantas veces como fuera necesario, el inconveniente de llevarlo en libros es difícil el manejo de los mismos, y la escritura en algunas ocasiones ilegible, o algunos libros mutilados. Aunque el Registro en la actualidad se ha modernizado a través de las computadoras, basiendo en microfichas toda la información de los libros, en algunas ocasiones no es tan fácil consultarlas ya que se establecen determinados horarios.

Actualmente el Registro Público lleva a cabo las inscripciones en Folios Reales, que son fáciles de manejar, además de estar capturados en las computadoras, los folios constan de tres partes, en la primera parte se inscriben los actos jurídicos, el segundo es para los avisos preventivos y el último para la inscripción de la hipoteca.

Anteriormente al ser utilizados los libros las cancelaciones de propiedad de un gran predio se hacían marginalmente, hoy debido a las superficies fraccionadas a través de los programas de regularización, primero se inscribe la lotificación en un Folio Real llamado Matriz, y los lotes individuales se inscribirán en los Folios Reales que se rán de manera consecutiva.

A continuación mencionaremos algunos de

los artículos más importantes:

Artículo 10. El Registro Público de la -- Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.

Artículo 20. El Registro Público de la -- Propiedad es la Institución del Departamento del Distrito Fe deral, a la cual está encomendado el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes, con arreglo a las prevencio nes del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, de este Re glamento y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio de dicha función.

Artículo 21. La finca, el bien mueble o -- persona moral, constituye la unidad básica registral; el fo lio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos incidan.

El folio en su carátula describirá la uni-- dad básica y sus antecedentes; las subsecuentes partes dife-- renciadas según el acto, contendrán los asientos que requie-- ran publicidad.

Las hojas que integren el folio tendrán -- los apartados necesarios, para que ordenadamente se anoten el

número de entrada, fecha, clave de operación el asiento y la
firma del registrador.

**5.9. Ley de Hacienda del Departamento
del Distrito Federal.**

5.9. Ley de Hacienda del
Departamento del Dis-
trito Federal.

Los asentamientos humanos del Distrito Federal, deberán pagar los derechos y obligaciones que determine el ordenamiento fiscal respectivo.

Los impuestos son tan antiguos como la historia misma, como sabemos los pueblos conquistadores imponían a los conquistados sus condiciones y pago de impue .

Los impuestos aplicados a los asentamientos humanos son diversos, y regulados por la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, y es el Fisco el encargado de la vigilancia y aplicación de la ley.

Algunos de los artículos referentes a los asentamientos humanos son:

Artículo 1o. - Las personas físicas y las morales están obligadas al pago de las contribuciones y aprovechamientos establecidos en esta ley, conforme a las disposiciones previstas en ellas, en las leyes respectivas, y en su defecto, por las del Código Fiscal de la Federación.

Cuando en esta ley se haga mención a contribuciones relacionadas con bienes inmuebles, se entenderá que se trata de los impuestos predial y sobre adquisición de inmuebles, contribuciones de mejoras y derechos de agua.

Artículo 5o.- Los contribuyentes al realizar ante notarios, jueces, corredores públicos y demás perso

nas que por disposición legal tengan fe pública, actos o con
tratos mediante los cuales se adquiera o transmita la propie
dad de bienes inmuebles, así como en la constitución o trans
mición de derechos reales sobre los mismos, deberán presen--
tar a las autoridades fiscales por conducto de los referidos
fedatarios, un aviso en que se relacionen las declaraciones-
y comprobantes de pago relativos a contribuciones relaciona-
das con bienes inmuebles, con excepción del impuestos sobre
adquisición de inmuebles, respecto del bien de que se trate,
correspondientes a los últimos cinco años, contados a partir
de la fecha en que se autoricen las escrituras correspondien
tes.

Artículo 110. Por los servicios de re
gularización de la titularidad de inmuebles, se pagará el de
recho de regularización de inmuebles, conforme a las cuotas -
que en el se establecen

5.10. Código Fiscal de la Federación.

5.10. Código Fiscal de la
Federación.

El Código Fiscal al igual que la Ley de Hacienda, son aplicables a los asentamientos humanos en lo que se refiere al pago de impuestos derechos y aprovechamiento.

Al respecto nos señala lo siguiente:

Artículo 1o. Las personas físicas y las morales están obligadas a contribuir para los gastos públicos - conforme a las leyes fiscales respectivas; las disposiciones de este Código se aplicarán en su defecto. Sólo mediante ley podrá destinarse una contribución a un gasto público específico.

Artículo 2o. Las contribuciones se clasifican en impuestos, aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos, las que se definen de la siguiente manera:

I.- Impuestos son las contribuciones establecidas en la ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho -- prevista por la misma y que sean destinadas a las señaladas en las fracciones, II, III y IV de éste artículo

Artículo 14.- Se entiende por enajenación de bienes:

I.- Toda transmisión de propiedad, aún en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado, con excepción de los actos de fusión a que se refiere el artículo 14-A .

Artículo 26-A.- Los contribuyentes obligados al pago del impuesto sobre la renta en los términos del Título IV, Capítulo VI, Sección I de la Ley del Impuesto sobre la Renta, serán responsables por las contribuciones que se hubieran causado en relación con sus actividades empresariales hasta por el un monto que no exceda del valor de los activos afectos a dicha actividad, y siempre que cumplan con todas las obligaciones a que se refieren los artículos 112, 112-A y 112-B del ordenamiento antes citado.

**5.11. Código de Procedimientos Civiles
del Distrito Federal.**

5.11. Código de Procedimientos
Civiles del Distrito Fe-
deral.

El Código de procedimientos Civiles - del Distrito Federal, es aplicado al tema de los asentamien-- tos humanos cuando es necesario llevar a cabo juicios de inmatriculación, prescripción, apeo y deslinde etc.

Como ya hemos señalado en el capítulo anterior en algunas ocasiones es necesario iniciar juicios or dinarios civiles, con objeto de que los poseedores se conviertan en propietarios, a través de sentencias dicatadas en su - favor e inscritras en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 1o. del Código de Procedimi- entos Civiles, solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervernir en él, quien tenga interés en que la autoridad ju dicial declare o constituya un derecho o imponga una condena- a quien tenga interés contrario.

Artículo 44 "Todo el que conforme a - la Ley, esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, pue- de comparecer en juicio.

Artículos 95, 122, 129, 225, 271, 290, 385, 632 y 927 del Código de Procedimientos Civiles para el - Distrito Federal.

La Dirección General de Regularización--
Territorial, cuenta con la Subdirección de Regularización Ju
dicial, para llevar acabo los procedimientos ante los juzga--
dos civiles, entre sus actividades estan:

Integrar expedientes, tramitar los Certi
ficados de No Inscripción ante el Registro Público, elaborar
las demandas correspondientes, citar para firma de las mis--
mas, presentarlas, continuar con todo el procedimiento has--
ta la obtención de la sentencia favorable para estar en posi
bilidades de remitirla al Registro Público para su debida --
inscripción.

**5.12. Acuerdo de Reducciones y Apoyos Fiscales
para el Pago de Contribuciones del 7 de
marzo de 1990.**

5.12. Acuerdo de Reducciones y Apoyos Fiscales para el pago de Contribuciones del 7 de marzo de 1990.

De acuerdo al artículo 3o. de la ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, todas las personas tienen la obligación de pagar las contribuciones establecidas en esta ley, también nos señala en el artículo 58 que podrá reducir total o parcialmente el pago de las contribuciones, al tratarse de personas que participen en los Programas de Solidaridad. por lo tanto expide el siguiente:

A C U E R D O

SEXTO.- Se otorga un subsidio con carga al presupuesto de Egresos del Departamento del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal de 1990, en favor de los poseedores de inmuebles que se encuentren previstos en los Programas de Regularización Territorial del Departamento del Distrito Federal, incluyendo los que son competencia de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, por el importe equivalente al 100% de las contribuciones siguientes:

a).- Impuesto Predial, cuyo subsidio respectivo se terminará anticipadamente, cuando el inmueble que se trate sea regularizado en cuanto a la titularidad de su propiedad.

b).- impuestos sobre Adquisición de -
Inmuebles.

c).- Derechos por la Expedición de Li
cencias de Construcción.

d).- Derecho por la Expedición de Li-
cencia de Fusión de Predios.

e) Derechos del Registro Público de -
la Propiedad .

f).- Derechos por los Servicios de -
Alineamiento y Número Oficial.

g).- Derechos por la Regularización -
de Inmuebles.

h).- Aprovechamiento por Subdivisión-
y Fraccionamiento.

Las personas que participan en los --
programas de regularización de la tenencia de la tierra, im-
plementado por la Dirección General de Regularización Terri-
torial, por el solo hecho de estar dentro de los programas, -
no pagarán el impuesto predial correspondiente, hasta el mo-
mento de contar con las escrituras, es necesario comunicarlo
por escrito a la Tesorería de la Federación para que no ten-
gan problemas o les cobren recargos.

Año con año es publicado en el Diario
Oficial de la Federación las reducciones y apoyos fiscales, -
para los programas de regularización de los asentamientos hu-
manos.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Los asentamientos humanos han existido desde que -- se fundó la ciudad de Tenochtitlán, los aztecas --- que fueron una de las tribus que dominaron el Valle de México, estaban organizados política y socialmente, respecto a la tenencia de la tierra no existía conflicto, toda vez que entre los miembros de la -- tribu se repartían las tierras; con la llegada de -- los españoles y al establecerse el régimen de la -- encomienda, se concentra la tierra en unos cuantos propietarios, además al clero pertenecían las tres terceras partes de las tierras laborables, mientras que los indios que eran legítimos propietarios fueron despojados de sus tierras.

Para corregir esta situación, se hicieron varios -- intentos, de una reforma agraria que se establecieron en la Ley Lerdo y a partir de ellas surgieron -- las Leyes de Reforma, en la que se Nacionalizan los bienes del Clero; con esto no se logfo mucho en beneficio de la masa campesina, a pesar de las buenas intenciones de los legisladores; es hasta el triunfo de la Revolución Mexicana cuando la lucha agraria finalmente se incorpora a los debates del Congreso Constituyente, y en el artículo 27 quedó asentado que la propiedad de las tierras y aguas corresponde originariamente a la Nación.

SEGUNDO.- Los asentamientos humanos surgen a partir de la necesidad de los individuos de agruparse, para formar sociedades organizadas y alcanzar su desarrollo integral.

El proceso de urbanización ha traído como consecuencia el crecimiento extraordinario de la población; en las últimas décadas, el enorme crecimiento demográfico motivado por la migración del campo a la -- ciudad, y el elevado índice de crecimiento natural ha incrementado la demanda de vivienda y los servicios urbanos, esta gran mancha urbana se caracteriza por ser una población de escasos recursos, sin posibilidades de acceso al mercado privado de la -- tierra urbana.

Al surgir nuevos asentamientos humanos, trae como consecuencia el aumento de los problemas sociales, culturales, y económicos de nuestro país.

- TERCERA.- Debido a la formación de nuevos asentamientos en el Distrito Federal, se ve incrementada la demanda de los servicios, que en algunas colonias son insuficientes para satisfacer sus necesidades, a pesar de que el Gobierno realiza trabajos para dotar a la población de los servicios mínimos indispensables para su bienestar, estos se ven superados por los individuos.
- Aunque el Gobierno a través de los medios de comunicación, ha tratado de crear conciencia entre la población para que tengan pocos hijos, y lleven -- una vida mejor, esto no ha dado resultado, toda -- vez que siguen existiendo en la actualidad, familias muy numerosas, por lo tanto para resolver este problema es necesario elevar el nivel educativo.
- CUARTA.- Algunos de los principales problemas que tiene el Distrito Federal, son el de la tenencia de la tierra y el de la vivienda, porque estas son insuficientes para la población; no existen los terrenos suficientes para dar respuesta a la demanda de la ciudadanía. A pesar de que las leyes regulan los procesos de urbanización, estas no son respetadas por algunos individuos que las pasan por alto, y de manera clandestina siguen vendiendo terrenos indebidamente, incluyendo áreas verdes, que otras personas por ignorancia o necesidad adquieren.
- QUINTA.- Respecto a la dotación de servicios, es necesario que el Gobierno otorgue todas las facilidades, para que estos sean proporcionados en los lugares donde se requieran; porque de lo contrario las personas los instalan de manera clandestina, evadiendo los impuestos correspondientes. El incremento de la población también trae como consecuencia, que los servicios como son el transporte, la educación, los hospitales, sean insuficientes para atender todas sus necesidades. En cuanto al empleo también tiene gran demanda, y cada vez son menos las fuentes de trabajo.

SEXTA.- Es necesario que el Gobierno otorgue a la clase --campesina, mayores apoyos y estímulos que ataque a la pobreza, para que de esta manera los campesinos no tengan que abandonar sus lugares de origen y --emigrar a la Ciudad, creyendo que encontrarán un --nivel de vida mejor; terminar con los intermedia--rios, que son los únicos que salen ganando cuando las personas del campo venden sus productos.

SEPTIMA.- El Gobierno siempre ha tratado de dar solución al problema de la tenencia de la tierra, por tal motivo a través de los años ha creado diferentes oficinas, y programas de regularización de la tenencia de la tierra; con el objeto de ayudar a todos los afectados en materia de irregularidad en la posesión de la tierra, así como en rehabilitar las zonas susceptibles de asentamientos humanos, para beneficio de las clases sociales más débiles. Y para dar respuesta positiva a tal problema el Departamento del Distrito Federal, a través de la Dirección General de Regularización Territorial, y el Gobierno Federal a través de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, aplican las vías administrativa, judicial y de expropiación, para dar solución a los múltiples problemas que se les presentan, y así conjuntamente con otras oficinas como son Registro Público de la Propiedad, Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, Colegio de Notarios, Tesorería del Departamento del Distrito Federal, ---etc, otorgan a las personas todas las facilidades con objeto de que regularicen sus lotes, y de esta manera obtengan la seguridad jurídica de sus inmuebles.

OCTAVA.- Para evitar el crecimiento acelerado de los asentamientos humanos, es necesaria la intervención constante y rígida del Estado, que debe imponer enormes multas a quienes violen las leyes, ya que, en algunas ocasiones se realizan ventas en lugares de alto riesgo, que en época lluviosa puede traer como consecuencia que los habitantes de esas zonas puedan perder la vida; es necesario poner alto a las grandes construcciones comerciales que no respetan ni barrancas ni áreas verdes, y esto es verdaderamente alarmante.

NOVENA.- Uno de los obstáculos que se presentan para regularizar la tierra, es en el aspecto técnico pues la inexistencia de planos autorizados de lotificación, la necesidad de establecer los límites entre los lotes con áreas de donación, de reserva ecológica, -- así como ejidal o comunal, el alineamiento de los lotes, en los casos donde no existe nomenclatura de calles y colonias, identificación de límites etc. Para vencer este obstáculo es necesaria la concertación, la sensibilización, la información con los colonos que pretenden regularizar. En este sentido el trabajo se realiza haciendo recorridos en las colonias, visitas domiciliarias, asambleas con las Asociaciones de Residentes etc. además de contar las autoridades con apoyos administrativos y simplificación en los trámites.

DECIMA.- Las Leyes en el Distrito Federal, respecto a la regularización de los asentamientos humanos, no han servido lo suficientemente para encausar, motivar, regular y dirigir los procesos urbanos y ciudadanos; como el régimen normativo aplicable a los asentamientos humanos es de reciente creación, es necesario legislar todo lo relativo al Distrito Federal, formular, aprobar, administrar mayores planes parciales de desarrollo urbano, es necesario fortalecer la participación de la ciudadanía para resolver problemas urbanos, conservar los recursos naturales, lograr el desarrollo equilibrado del país, preservar y restaurar el equilibrio ecológico, combatir la contaminación ambiental, por lo tanto, deben participar intensamente la ciudadanía, el Gobierno Federal, Estatal y Municipal. Es necesario que la Leyes, contribuyan a elevar la conciencia cívica y ciudadana en la solución de los múltiples problemas a que se enfrenta nuestra Ciudad.

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

Arams Charles, "La Lucha por el Techo en un Mundo de Urbanización".
Buenos Aires, Infinito 1967.

Adler de Lomnitz, Larissa, "Como Sobreviven los Marginados".
Ed. Siglo XXI, Mexico, 1984.

Bataillon Claude, "La Ciudad de México".
Ed. Bibliotecas SEP, Primera Edición, México 1973.

Bolaños Martínez Raúl, "Historia 2".
Ed. Kapeluzz, México 1980.

Borja Soriano Manuel, "El Derecho Inmobiliario en México".
Revista Notarial, Tomo II, México 1952.

Cabanellas Guillermo, "Diccionario de Derecho Usual".
Tomo I, Ed Heliasta SRL, Buenos Aires Argentina 1980.

Colín Sánchez Guillermo, "Procedimiento Registral de la Propiedad".
Ed. Porrúa, S.A. México 1952.

Chavero Alfredo, "Compendio General de México a Través de los Siglos".
Tomo I, Ed. Del Valle de México, S.A. México 1974.

Fernández de la Vega Juan, "Ensayo Sobre las Aglomeraciones Urbanas en los Estados Unidos Mexicanos".
S.H.C.P.

González de Cosío Francisco, "Historia de la Tenencia y Explotación del Campo".
Inhehrm. México 1957.

González Navarro Moises, "Población y Sociedad en México".
Ed. UNAM, México 1974.

Harris Walter D. "El Crecimiento de las Ciudades en América Latina".
Ed. El Caballito, México 1975.

Lemus García Eduardo, "Derecho Agrario Mexicano".
Ed. Limsa, México 1978.

Manual Interno de la Dirección General de Regularización Territorial.
Publicaciones inéditas, D.D.F. 1984.

Mendieta y Nuñez Lucio, "El Problema Agrario en México".
Ed. Porrúa, S.A. México 1983.

Ramírez H. Guillermo y Stolarski R (compiladores) "Acceso al Suelo Metropolitano".
Funcación Distrito Federal, Cambio XXI, PRI, DF, México 1993.

Ramírez Saíz Juan Manuel, "Carácter y Contradicciones de la Ley de Asentamientos Humanos".
Ed. Instituto de Investigaciones Sociales UNAM, México 1980.

Rincon Serrano Romeo, "El Ejido Mexicano".
Centro Nacional de Investigaciones Agrarias, México 1980.

Rivera Palacios Vicente, "Compendio General de México a Través de los Siglos".
Tomo V, Ed. Del Valle, S.A. México 1974.

Secretaría de Programación y Presupuesto, "Filosofía de José López Portillo".
Talleres Gráficos de la Nación, SC, México 1981.

Secretaría de la Reforma Agraria, "La Legislación Agraria en México".
Ed. Bodini, S.A. México 1979.