

248



**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO**

EF

**Escuela Nacional de Estudios Profesionales
"ARAGON"**

**LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA
EN EL DISTRITO FEDERAL, UN DERECHO
CONSTITUCIONAL INVIOLEABLE**

T E S I S
Que para obtener el Título de
LICENCIADO EN DERECHO
P r e s e n t a

IGNACIO LOPEZ PINEDA



**ENEP
ARAGON**

MEXICO, D. F.

1995

FALLA DE ORIGEN



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

" LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL, UN DERECHO CONSTITUCIONAL INVOLABLE "

INDICE	1
INTRODUCCION	3
CAPITULO I.	
LA PROPIEDAD Y SUS ANTECEDENTES MAS IMPORTANTES.	5
1.- LA PROPIEDAD EN ROMA	6
2.- LA PROPIEDAD EN FRANCIA	11
3.- LA PROPIEDAD Y SU EVOLUCION EN SUS DIVERSAS ETAPAS EN MEXICO	14
CAPITULO II.	
LA PROPIEDAD EN EL ESTADO MEXICANO.	34
1.- CONCEPTO JURIDICO Y FINES DEL ESTADO	35
2.- CONCEPTO JURIDICO DE LA PROPIEDAD EN EL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL	41
3.- LA FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD	44
CAPITULO III.	
REGIMEN JURIDICO DE LAS DEFENSAS A LA PROPIEDAD PRIVADA EN EL DISTRITO FEDERAL	52
1.- LA PROPIEDAD A TRAVES DE CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA	62
2.- EXPROPIACION, AFECTACION Y CONVENIOS	67
CAPITULO IV.	

LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN TRES CASOS CONCRETOS DE VIOLACION A LA SEGURIDAD JURIDICA CONSAGRADA EN EL ARTICULO 4º CONSTITUCIONAL PARA DAR TOTAL Y PLENA VALIDEZ A LA PROPIEDAD.	77
1.- CAMPAMENTO 2 DE OCTUBRE, SU REGULARIZACIÓN.	78
2.- APATLACO, MAGDALENA ATLAZOLPAN, EL TRIUNFO, AMPLIACIÓN EL TRIUNFO, SAN JUANICO NEXTIPAC, Su expropiación como exigencia de una comunidad organizada	102
3.- SIFON Y AMPLIACION SIFON, como poligonales de expropiación que se salen del viejo modelo de regularización	124
CONCLUSIONES	136
BIBLIOGRAFIA	152

NOTA PRELIMINAR

Para todas aquellas personas que lleguen a leer esta breve reseña de la Regularización de la Tenencia de la Tierra, es bueno aclararles el motivo por el cual no se citan antecedentes bibliográficos, o pies de página a lo largo de los capítulos III y IV, lo cual es motivado porque la elaboración de éstos, no son hijos del azar, cuestión de suerte o una simple recopilación de datos encontrados tras los anaqueles de viejas librerías o sacados de polvosenos libros olvidados de la historia, sino se trata de un trabajo del autor obtenida a través de la amplia red de problemas jurídicos tanto en materia de regularización de la tenencia de la tierra como en consecución de vivienda de interés social, y no siendo atrás de un escritorio, sino por estar al frente de todos y cada uno de los casos concretos, lo cual permite llegar a la firme convicción de que nunca será sentado en los pupitres o en lo que nos plantean los profesores, como se logrará crear nuevas ideas de lo que debe ser la aplicación del Derecho en todos los egresados de ésta carrera, sino que ello sólo servirá de guía, y que la práctica consuetudinaria será el origen de los conceptos que el tiempo ira puliendo, así como el apoyo y opinión que todo aquel estudioso del Derecho, permitirá enriquecer, siendo de esta manera, la presente una pequeña aportación en ideas, que nunca dejaran de ser necesarias para nuestra carrera de Licenciado en Derecho.

DEDICATORIAS.

A quienes en forma máxima, o mínima contribuyeron con su apoyo, entusiasmo y ayuda en los momentos difíciles de mi vida, hasta hoy que ya como adulto puedo valorar a quienes me enseñaron, unos con su vida, otros con su muerte, unos con su sapiencia, otros con su ignorancia, unos con su espíritu combativo, otros con su miseria moral, y aún de aquellos que nunca conocí o conoceré, pero que también han guiado mi camino.

A LOS MUERTOS:

Grandes combatientes que dejaron la senda trazada, el punto de partida para las transformaciones sociales, jurídicas y políticas (JESUS, MORELOS, ZAPATA, GANDHI, ...).

Mis Hermanos que hoy extraño tanto y que pudieron ser testigos de la alegría de hacer un trabajo lleno de satisfacción y sobre todo del deseo de hacerlo práctico en la realidad (JUAN PABLO Y CLAUDIO DELFINO).

A aquellos que dentro de poco seremos el recuerdo de lo que pretendimos ser y que seremos recordados en la

medida de lo que hayamos hecho u olvidados si nuestra vida fue vacía (LA HUMANIDAD).

A LOS VIVOS.

Mi Madre que con sus grandes virtudes y errores, con sus cualidades y defectos me enseñó a corregir lo incorrecto, dandome la ruta a seguir, me ha hecho conocer lo que nunca se podrá aprender en libros, como son los conceptos de justicia, equidad e igualdad.

Mi Padre por su ayuda en los momentos importantes de mi infancia.

Mi esposa que en momentos de duda, desconcierto, amargura me prestó el apoyo moral y fuerza necesaria para superar esos obstáculos y que me ha enseñado no descansar mientras haya motivos de lucha y personas que requieran que la justicia renazca.

Mis hijos quienes deben ser mejores en todos los aspectos que yo, para quienes va dirigido todo mi esfuerzo y mi amor.

Mis hermanos, por no separarnos, por estar juntos, por no olvidar que mañana podremos ya no estar, por saber que debemos ayudarnos en todo, pues nadie más lo hará.

A mis amigos, a los leales, a los fieles, a los que en las buenas y en las malas han estado a mi alrededor, y que nunca han sabido lo que es defraudar la confianza y el deber de la amistad.

INTRODUCCION

La regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal siempre se ha caracterizado por ser una materia que genera pingües ganancias a los que se introducen a ella, ya sea motivado por que permite la existencia de vivales que promulgan la doctrina del dinero, o por que aún y cuando se actúa de buena fe, al llevarse a cabo por grupos considerables de colonos, permite la existencia de la corrupción que se da de ambas partes, tanto del que tiene la sarten por el mango en mérito al trabajo desarrollado, como por los que pretenden ser sujetos de la misma. Lo anterior es cuando se trata de resolverlo como un negocio redondo, pero cuando se puede y se está en la posibilidad de resolverlo como organización comunitaria, ésto es lo que hace que el único perjudicado sea el Estado al demostrarle que la gente no necesita de sus diversos programas con los cuales nos bombardea televisiva, radial o periódicamente hablando.

Este trabajo pretende aclarar que no es a través de programas gubernamentales sacados del cajón de un escritorio, ni por conducto de las asociaciones de residentes que son obra y gracia del sistema, ni entregando el problema a bufetes jurídicos o coyotes que huelen el dinero será como se resolvera la inseguridad jurídica del patrimonio familiar, sino que ésto sólo encontrará una salida a través de las comunidades plenamente organizadas, en donde se reciba el apoyo, y no me refiero al económico, sino al material, de servicios, y al no obetacularizar los trabajos organizativos y de consenso entre sus integrantes, será como se lograrán los programas que tiendan a resolver la

problemática de diversas comunidades, dando como resultado que de ellas mismas salgan gente preparada, y que sea conocida de su propia comunidad, que le de confianza a la gente, y que a ellas les puedan reclamar en el caso de incumplir con la tarea encomendada y que siendo pagado por la misma comunidad ese personal permita dar mayor claridad al trabajo a efectuar.

Lo anterior, aunado al apoyo del sistema, será pieza crucial que permitira trabajar de una manera efectiva y no a través de programas que son introducidos a la fuerza, y que sólo funcionan cuando la comunidad lo desea, o cuando el gobierno lo impone como programa que deba salir para dar nuevos bríos a todo lo antes prometido.

Por ello se hace una reseña de todo lo trabajado en las diversas comunidades del Campamento 2 de Octubre, Apatlaco, Magdalena Allazolpan, San Juanico, el Triunfo, Ampliación El Triunfo, Sifón y Ampliación Sifón, en donde la lucha organizada se oriento no a fines electoreros, o a buscar presencia política en la zona, sino a desarrollar un medio de lucha que permita mejores condiciones de vida en nuestras comunidades, pues es menester el trabajo organizado hoy en día y no seguir esperando a que Papá gobierno nos de todo, para a su vez proponer que no lo que los genios de la política, de la economía, y de la magia computerizada de cada nuevo sexenio vengán a inventar e imponer los programas a llevarse a cabo, sino quer salgan éstos de las comunidades pues ellas son las directamente afectadas, para así hacerlos prácticos y efectivos en una realidad social como la de nuestro Distrito Federal

Pongo a consideracion de este H. Jurado el presente trabajo, esperando encontrar su apoyo para la aprobacion del mismo.

CAPITULO I

LA PROPIEDAD Y SUS ANTECEDENTES MAS IMPORTANTES.

Haciendo una pequeña síntesis en función de las ideas que fundamentan el presente tema, resultaría aventurado afirmar o negar algo basado en especulaciones teóricas, como lo es el caso de la propiedad en la prehistoria, por lo cual en forma concreta se deberá analizar los datos reales proporcionados brevemente por la Historia del Derecho.

Así surgieron dos corrientes jurídicas, derivando de ellas legislaciones de gran trascendencia, siendo de la primera la concepción que los romanos tenían de la propiedad, al considerarla como un derecho absoluto e inmutable al devenir histórico, misma concepción que en la vida práctica se fue transformando al ritmo de necesidades sociales reales, permitiendo el surgimiento de las limitaciones a ese derecho omnímodo.

La segunda corriente es la doctrina de los filósofos de la Revolución Francesa, concepción planteada en el Código Civil Napoleónico, mismo que impuso restricciones a la propiedad, sujetándola a leyes y reglamentos, siendo éstos últimos los emergidos de las ideas socialistas, que ocasionaron una real revolución en el concepto tradicional de la propiedad privada, que pasó así a ser de un derecho absoluto a un derecho basado en la función social.

Así tenemos que en base al análisis planteado, que por un lado el derecho de propiedad en México indica que la propiedad de cada individuo es absoluta, toda vez que nadie puede ser en su persona molestado, y mucho menos en su propiedad, a no ser que sea ordenado por autoridad judicial competente, la cual debe motivar y fundamentar su resolución, según lo establecido en el artículo 14 constitucional. Pero asimismo el artículo 27 de nuestra Carta Magna impone una serie de modalidades, así como limitaciones al derecho de propiedad, por lo cual impone la función social por encima del interés particular.

1.- LA PROPIEDAD EN ROMA.

" Dentro de los primeros grandes reformadores romanos de la antigüedad que trataron el complejo problema de la propiedad se encuentra LICINIO STOLO, quien dictó una ley agraria en la que dispuso que las tierras podían ser usadas por plebeyos y patricios, y que sin menoscabar la propiedad privada se debía limitar el número de fanegas del ager público que estuviera en posesión de una persona para su explotación, es decir, a un máximo de ciento veinticinco hectáreas de tierras públicas, lo cual retrazo un poco la aparición de los latifundios, que evitó la despoblación de Italia y del mundo en ese tiempo conocido.

Otros reformistas lo fueron TIBERIO y CAYO GRACO, al ordenar que se distribuyera la tierra a los campesinos investida de inalienabilidad, con el objeto de que no se presentara el fenómeno del acaparamiento, disposiciones

que recibieron fuerte oposición y con la muerte de sus precursores, fueron levantadas todas las prohibiciones de vender e hipotecar, con lo cual los campesinos perdieron las tierras que les habían distribuido" (1)

"Entre los reformistas se puede considerar a JULIO CESAR, pues trató de formar una clase campesina libre y acomodada de base del Estado, expidiendo la LEY JULIA AGRARIA, en la que disponía la expropiación de las tierras necesarias para ser entregadas a los agricultores, distribuyendo además subsidios para que vivieran, porque en su concepto el Estado Universal debía descansar sobre la base de una clase productiva libre; estas medidas fueron adoptadas como una respuesta a la grave situación surgida al perder sus tierras miles de campesinos y quienes al no tener otra fuente de trabajo, se concentraron en Roma, llegando a constituir una masa de desposeídos que se agitaron cada vez con más fuerza". (2)

El concepto de la propiedad en Roma era el de un derecho absoluto que una persona tenía sobre una cosa corpórea: o derecho real consistente en los beneficios que el hombre podía obtener de la misma. Un derecho individualista completo, ya que en él se reunían todos los elementos que componían la figura jurídica de la propiedad.

"Los textos romanos no definen el derecho de propiedad, solo se limitan a decir que es PLENA IN RE POTESTAS, o también según Gayo, PLENUM JUS, este omnimodo poder es un derecho propio y exclusivo de la

(1) PETIT Eugène. Derecho Romano. 20a. edición. Porrúa. México. 1968. p. 49.

(2) Ibidem. p.65.

clase privilegiada de la ciudad, que tenía sobre las cosas materiales y se ejercía a través del *ius utendi*, para usarlas, *ius fruendi* para disfrutarlas, *ius vindicandi* para reivindicarlas; y el *ius abutendi* para consumir, disponer, enajenar o destruir la cosa, esto es, poder absoluto, hacer lo que mejor le plazca con ella". (3)

Sobre este particular algunos autores sostienen que los romanos permitían el ejercicio del *ius abutendi* siempre y cuando estuviera de acuerdo con la razón, y la naturaleza de la cosa, o sea que no se admitía como el afán de obrar deliberadamente con el fin de perjudicar a terceros sin obtener utilidad o beneficio de ninguna especie, encontrándose en estos motivos los antecedentes que posteriormente vinieron a constituir las limitaciones a la propiedad privada. Cabe destacar que dentro de la institución de la propiedad queda comprendida la exclusividad, consistente en que el derecho de propiedad únicamente podía ser ejercitado por una sola persona; así como la perpetuidad, consistente en que el derecho no dejaba de ser o existir por el no uso, salvo que una tercera persona de buena fe tomara posesión de la cosa.

Para transmitir la propiedad se requería cumplir determinadas formalidades dado que por la simple *traditio* no se adquiría el dominio, únicamente la posesión; así tenemos que en las *res mancipi* solamente se transmitía el dominio a través de la *mancipatio* o por la *in iure cessio* o por medio de la prescripción cuando por otros medios ya no se podía lograr.

(3) FLORIS MARGADANT, Guillermo, Derecho Romano. 13a. edición Esfinge. México, 1969, p.26.

Con Justiniano se supera la diferencia entre dominio y propiedad y se hace más práctica su transmisión a través de los medios señalados con anterioridad.

" La forma de propiedad territorial en Roma en las sociedades primitivas, en lo tocante a la tenencia de la tierra, fue el de comunidad agraria, en donde la tierra pertenecía a la colectividad, a todos los miembros de una tribu o gens. En la siguiente etapa la propiedad es familiar en donde cada familia es propietaria de una extensión de tierra , misma que se transmite de varón en varón, que desciende de la misma familia. Finalmente aparece ya la propiedad individual, en la que el terreno pertenece a cada individuo, a cada ciudadano, quien puede disponer libremente de ella con todos los atributos inherentes" (4)

Se ha sostenido que las poblaciones romanas atravesaron por estas etapas respecto de la propiedad inmobiliaria, pero desafortunadamente no existe documento alguno que de fe de ello, principalmente de la propiedad familiar, ya que la comunal si es lógico su existencia, y luego la propiedad privada se constituyó en base a las concesiones realizadas por el propio estado en favor de quienes si le servían en una forma práctica al hacer conquistas.

"Al irse extendiendo el territorio Romano por las conquistas sucesivas, las tierras de los vencidos se aplicaron al Estado, constituyéndose con ellas el Ager Pùblicus, el cual se distribuía a los ciudadanos de acuerdo con las características propias de la tierra, formándose de esta manera

(4) BIALOSTOSKY, Sara. Parorama del Derecho Romano, 2a. edición UNAM. México, 1985. p. 108

el Ager Privatus, dividiéndose para ser repartidas en tierras cultivadas y tierras incultas. Para otorgar la propiedad de tierras cultivadas se utilizaban tres métodos:

a) Gratuitamente a los ciudadanos pobres se les distribuía una extensión de siete fanegas (Viritanus Ager).

b) Se realizaban ventas por partes de los cuestores (agricuestori).

c) Asignación a veteranos que se recompensaba por sus servicios prestados, y

d) fundación de nuevas colonias en tierras lejanas conquistadas asignando a ciudadanos extensiones de tierra". (5)

Para otorgar la propiedad de las tierras incultas pertenecientes al Ager Públicos, no se requería ninguna formalidad especial, podían los ciudadanos ocupar las extensiones que desearan, pagando al Estado un censo (agri occupatori), y de esta manera se les otorgaba la posesión. Este derecho era exclusivo de los ciudadanos y de los patricios, quienes al ser dueños de los grandes capitales, fue como se convirtieron en grandes latifundistas, ocupando en su trabajo a los siervos y esclavos, siendo el origen de la Edad Media con sus grandes señoríos feudales, lo cual marco finalmente la geografía de la Europa que actualmente conocemos..

(5) Ibidem . p. 106.

2.- LA PROPIEDAD EN FRANCIA

Iniciaremos este análisis a raíz del derrumbamiento del Imperio Romano hasta la Revolución Francesa, en virtud de que todas sus instituciones jurídicas fueron vigentes en este país; comprendiendo el régimen feudal, que fue una estructura de la organización económica, política y social de los pueblos, y en consecuencia el derecho de propiedad experimentó una transformación notable, pues al titular de tal derecho se le colocó no sólo en la situación de poseer todos los atributos del derecho romano, sino además algunas prerrogativas de carácter político como en el caso de los señores feudales a quienes se les investía de cierta potestad sobre las personas que se encontraban dentro de sus dominios; es decir, el señor feudal tenía dominio directo sobre las tierras, y el dominio útil sobre las personas de los vasallos o de los siervos, que solicitaban protección, pero sujetándolos a una serie de cargas, y gravámenes insoportables, convirtiéndolos de hecho en parte de la misma tierra.

En todo el período de la Edad Media, la propiedad otorgaba a los señores feudales una serie de grandes privilegios, llegando a constituir en la mayoría de los casos una especie de órgano del propio Estado.

Esas condiciones sociales y políticas originaron reacciones violentas, y hostiles contra todo lo que representaba la gran riqueza y exorbitante poderío económico por un lado y por el otro lado millones de campesinos y siervos en la extrema miseria, culminando con el gran movimiento revolucionario de 1789 y con la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, en la cual se reconocía que la propiedad es un derecho innato en el

ser humano y por lo tanto el Estado sólo puede reconocerlo y protegerlo, pero jamás crearlo o restringirlo, la sociedad entera está interesada en que se protejan los derechos naturales del hombre, y muy especialmente la libertad y la propiedad. Asimismo con el triunfo de la Revolución Francesa, se proclamaron principios que sentaron precedentes en la doctrina, mismos que resulta de interés mencionar, dado que influyeron decisivamente en la mayoría de las legislaciones actuales :

"1.- Todos los hombres son libres e iguales, lo fueron en el estado de naturaleza. La nueva forma de la sociedad debe tener como divisa que la libertad del hombre es su finalidad.

2.- Cada hombre persigue su finalidad o su utilidad. La utilidad es el fundamento de las acciones humanas; es necesario dejar que cada quién se desarrolle libremente y persiga la voluntad propia de su interés personal.

3.- El derecho ha de regular la coexistencia de la libertad. El hombre es libre sin más limitaciones que no impidan a los demás idéntica libertad. La misión del Estado consiste en garantizar a cada hombre la esfera de libertad que el derecho concede.

4.- Existe un orden natural universal en todos los órdenes de la vida y nadie puede impedir su libre juego. El Estado no debe intervenir ni en la economía ni en las relaciones jurídicas, su divisa ha de ser *laisse faire, laissez fasses.*" (6)

(6) PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo II, Cultura. Habana. 1946. p. 199 .

Estos principios filosóficos fueron los que señalaron la directriz que habría de seguir en las nuevas concepciones jurídicas desarrolladas en el Código Civil de Francia, como sucedió con la protección que se estableció al interés individual.

"Es muy importante conocer la forma en que fue reglamentado el derecho de propiedad a raíz del movimiento revolucionario en Francia, y para ello se debe estudiar el Código Napoleónico, pero antes es menester subrayar la repercusión que causó en todas las legislaciones del mundo, como lo es el caso de la legislación española, pues como se sabe el proyecto de Código Civil Español de Florencio García Goyena tuvo como base el ordenamiento citado, y a su vez la legislación civil mexicana de 1870 y 1884 tuvieron como fuente el mencionado proyecto español" (7).

"De acuerdo con la legislación francesa que se comenta, en el artículo 544 establece que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, siempre que no se haga de ello un uso prohibido por las leyes o reglamentos" (8). Consideramos que esta definición tiene el defecto de no señalar más que una característica de la propiedad, cuya exactitud misma puede ser atacada, puesto que el derecho de goce o el de disposición, no son absolutos a favor de los titulares, y si en cambio tiene numerosas restricciones. La propiedad tiene otra característica que le es esencial, exclusiva, consistente en la atribución de goce a favor de su titular y con exclusión de todos.

(7) Cfr. por AGUILAR Leopoldo, Curso de Derecho Civil, 4a. Edición. Porrúa, México, 1962, p. 179
(8) Cfr. por ARAUJO ARRIAGA, Gerardo, Aspectos Jurídicos y Sociales de la Propiedad, 3a Edición. Herrero, México, 1970, p. 310.

Así tenemos que la legislación francesa de tiempos de Napoleón confirma el derecho de propiedad similar al establecido por los romanos, pues al establecer que tal derecho es absoluto para usar y disponer de una cosa y en otro artículo le señala el carácter de inviolable, no hace más que configurar los tres elementos clásicos de la propiedad romana, sin embargo el autor citado nos advierte que tal propuesta absolutista es de entenderse en el consumo, por la destrucción material o por la transformación de su sustancia y no en el aspecto moderno de querer hacer aparecer el abuso como un acto contrario a derecho.

Las restricciones a que se refiere el artículo en comento hacen factibles todas las limitaciones posibles ya sea unas veces en aras del interés público y otras por razón de intereses de estado, haciendo ver que si bien es cierto que el derecho de propiedad es el más completo de los derechos reales, no es posible derivar de ello que es un derecho absoluto, en virtud de las limitaciones que le son señaladas en todas y cada una de las leyes y reglamentos, todo lo cual con la finalidad de garantizar el correcto ejercicio de este derecho y a efecto de dar primacía al interés de los demás, dando con ello paso a las nuevas corrientes sociales, pues los intereses colectivos deben estar muy por encima de los intereses personales.

C) LA PROPIEDAD, EVOLUCIÓN EN SUS DIVERSAS ETAPAS EN MEXICO.

La sociedad mexicana aborígen era tribal y comunal, teniendo el mismo carácter su régimen de propiedad. En tal sociedad el nombre, el rango, los derechos ceremoniales y los objetos de uso personalísimo (armas, vestidos, etc.) era lo único que pertenecía al individuo; la tierra, el bosque, la casa, etc., eran propiedad común del clan o de la tribu que tenía el derecho de excluir de

ellos a todas las demás tribus o bandas. " La tierra, como el agua y el fuego, no pueden venderse, decía un indio Omaha" (9). Los mismos que la labraban tenían sobre ella un usufructo muy relativo.

El concepto moderno del derecho de propiedad fue completamente extraño a los grupos sociales de América. Ni entre los aztecas ni entre los incas, existieron desigualdades sociales basadas en la mayor o menor riqueza, no teniendo significado las palabras rico o pobre en sus lenguas.

Existían parcelas públicas y lotes particulares, todos los cuales no podían ser enajenados por ninguna circunstancia, ni aún los Jefes o el propio Emperador podían despojar de sus tierras a los calpuli (grupos familiares o parentales o clanes que componían el pueblo o tribu), más sin embargo podían ponerse en arrendamiento a aquéllos del mismo grupo o a extraños, pagando una renta consistente en una parte de la cosecha recogida (este método aún existe en nuestra época con el nombre de aparcería o comunmente llamados medianeros).

La propiedad del Monarca era considerada toda la tierra, y era él quien tenía la facultad de distribuirla entre los habitantes , sin transmitir la propiedad individual o el dominio. Pero en algunas ocasiones especiales, y debido a un servicio prestado por alguno de sus súbditos en la guerra o en otras circunstancias se podía dar el caso de conceder una extensión de tierra a estos últimos, la cual podía ser transmitida a sus herederos.

La forma en que se ejercía el derecho de propiedad estaba

(9) GONZALEZ ROA, Fernando. El Aspecto Agrario de la Revolución Mexicana, 6a. edición. Fondo de Cultura Económica. México . 1979. p. 214.

intimamente ligada con las diversas clases de señores que había en el imperio. Estos eran de tres clases: "Los de la primera eran los soberanos llamados Tlatoque (los que daban la ley siendo señores absolutos) . Los de la segunda clase eran llamados Tecutzin, y poseían las tierras que el soberano les asignaba por gracia o por retribución de servicios personales en sus casas, labraban las sementeras, cortaban leña, acarrearán el agua o lo asistieran con sus tributos. La tercera clase se llamaba Calpulli o Chinancalli, que significaba jefes de familias o antiguo linaje y también se llamaba así el lugar en donde se ejercía su autoridad, lo que llegó a constituir la unidad primaria fundamental de la sociedad azteca". (10)

El pueblo azteca se dividía en cuatro partes o barrios, MOYOTLAN, TEOPAN, AZTACALCO Y CUEPOPAN, en los que vivían en común los miembros de cada clan, linaje o grupo de parientes Calpulli. La tercera clase estaba subordinada a los individuos de la segunda, gozando no obstante de autoridad en el pueblo o barrio y en el cual no poseían propiedad territorial, pues el territorio que ocupaban (Calpullalli) pertenecía en copropiedad a sus habitantes.

" El conjunto de estos Calpullallis formaban el territorio tribal (Tlaepetlalli), en el que había un área extensa y de cuyas cosechas se destinaban, privativamente a las necesidades gubernamentales, al mantenimiento de los templos y demás edificios tribales o a la formación del tributo en los pueblos tributarios. El territorio de la tribu comprendía además terrenos que no pertenecían a ningún clan, sino que eran propiedad de la tribu

(10) MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. El Sistema Agrario Constitucional, 9a. edición. Porrúa. México. 1978. p. 94.

en su conjunto. Tal como el sitio ocupado por el gran Teocalli, templo reservado al culto de la gran divinidad de México, y el mercado Tlanquitzli". (11)

Así sabemos que ciertas tierras eran destinadas a los jefes, pero ni ellos ni sus familiares tenían sobre ellas derecho alguno de dominio y debían, por lo tanto, reintegrarlas al calpulli cuando por determinado motivo cesaban de ejercer sus cargos. Si alguna familia se extinguía, el calpulli dividía sus terrenos entre aquellos que la necesitaran de los del pueblo, y el que usufructuaba una fracción tenía derecho a rentarla, y al que no trabajaba la tierra se le amonestaba para que lo hiciera, a no ser que se tratara de ancianos. La gente del CALPULLI elegía su señor, que había de ser el más sabio y experimentado del linaje y capaz de defender los derechos del propio calpulli.

Era una forma de gobierno basado en el derecho sobre la tierra. El jefe tenía el cuidado de ésta, juntaba los lotes en que estaba dividida con los linderos de cada porción; en caso de que aumentara la familia de alguno de los miembros del pueblo, cuidaba de darle más tierras y si alguno fallecía, sus derechos posesorios y de usufructo sobre la parcela o tialmilli que le había sido asignado, los heredaba el mayor de sus hijos varones, y a falta de éste los demás, o los hermanos o los tíos del muerto. El mayorazgo tenía la obligación de cultivar la parcela heredada y mantener a sus hermanos y hermanas hasta que contraían matrimonio, y obtenían a su vez otra porción de tierra cultivable.

Todos los hombres casados poseían teóricamente una parcela, que debían cultivar los jefes. Estos cuando eran absorbidos por sus funciones

(11) PEREYRA, Carlos. Historia del Pueblo Mexicano, 3a. edición. UNAM. 1970. p. 66.

oficiales, y que en consecuencia no podían hacer producir sus tierras, tenían para sí tierras públicas (Tietocamalli) la cual era cultivada para ellos por los Tialmaitl, que eran gentes que no figuraban en el clan, y que no poseyendo tierra para asegurar su subsistencia, se veían obligados a alquilar sus servicios. En general la tierra se dividía en las siguientes formas :

1.- Tierras cedidas en usufructo a los nobles en recompensa a sus servicios, las cuales no podían ser enajenadas, salvo permiso expreso del emperador, y mucho menos podían pasar a ser propiedad de los plebeyos. Los propietarios estaban obligados a prestar servicios de guerra a sus vasallos, para su defensa.

2.- Tierras poseídas en común por los pueblos, sin oportunidad alguna a ser parte de propiedad particular de nadie, y en consecuencia no podían ser enajenadas.

3.- Propiedad ordinaria, la cual estaba en manos de los jefes de los clanes, y este podía hacer su distribución y redistribución periódicamente. Los miembros de los calpulli no podían tener participación en otro, aunque sí podían tomar en arrendamiento otras tierras, y el que hubiera recibido tierras estériles podía solicitar el cambio en caso de que hubiera tierras vacantes. Toda esta organización era causa de tranquilidad pública, y evitaba cualquier tipo de latifundio en el pueblo azteca.

4.- Tierra que el rey apartaba para sí o para los miembros de su gens en forma de mayorazgo, o que concedía a ciertos empleados públicos en el desempeño de su cargo , y en su caso para el sostenimiento de los guerreros

en tiempo de guerra, pareciendo éste último al que aún ha subsistido en la corona inglesa". (12) .

EPOCA COLONIAL

" En la época colonial la organización de la tenencia de la tierra consistió en substituir violentamente el sistema de propiedad comunal que tenían los nativos, por el régimen de la propiedad privada, individual y salvo pequeñas posesiones que les fueron respetadas porque las circunstancias y las leyes así lo impusieron, las medidas radicales adoptadas por los españoles ocasionaron el despojo más despiadado y con él una serie de conflictos entre las autoridades, los españoles residentes y los aborígenes que al no comprender los distintos funcionamientos de las propiedades privadas y colectivas, produjeron una constante fricción social, en la que ventajosamente participaron los españoles". (13)

Aún cuando las legislaciones expedidas por la corona española tenían un fondo benéfico para los aborígenes, se realizó en la práctica bajo un sistema político de despojo en que basaron toda su administración los españoles, pues las leyes en un principio establecieron la evangelización de los nativos , pero aquellos desviaron su aplicación hacia otros cauces muy distintos como la explotación de los nativos, al llevar a cabo dotaciones de tierra a los conquistadores en donde se incluyo pueblos enteros. siendo de esta arbitraria distribución de la tierra el origen del latifundismo, que a tantos siglos de distancia no se ha eliminado aún.

(12) AGUILAR BERLIOZ, Carlos. Aspectos de la Evolución en el Régimen de la Propiedad Agraria, 2a. edición. Esfinge. México. 1970. p. 242.

(13) ESQUIVEL, Obregón Toribio. Apuntes para la Historia del Derecho en México, 2a. edición. Escalpa. México. 1970. p. 136.

Sobre este particular JOSE LORENZO COSSIO dice " En efecto el 6 de julio de 1529 se concluyó el Marquesado del Valle de Oaxaca, por medio de la Cédula Real correspondiente. Dicho Marquesado comprendía el Valle de Oaxaca, el Valle de Coyoacán, Charo en Michoacán, Tuxtla y Jalapa; en total 18 pueblos, y villas con 23,000 vasallos. El Rey de España premiaba al gran Capitán que servicios tan importantes le prestara, no sólo concediéndole inmensos territorios, sino también regalándole millares de hombres". (14)

El licenciado Angel Caso en su obra Derecho Agrario, hace una exhaustiva enumeración al decir: " Las instituciones creadoras de la propiedad territorial durante el colonizaje, pueden clasificarse para su estudio de la siguiente manera: La propiedad dividida en PROPIEDAD PRIVADA y PROPIEDAD PUBLICA:

1.- La PROPIEDAD PRIVADA, subdividida en las siguientes instituciones:

ENCOMIENDA.- Considerada como una donación de grandes extensiones en los que se incluía un número determinado de nativos en beneficio de algún favorito del soberano, con el derecho de cultivar la tierra y aprovecharse de sus productos naturales y de la fuerza de trabajo de los moradores, con la relativa obligación de convertir a los encomendados al cristianismo, lo cual salvo en contadas excepciones nunca se llevo a cabo por los comendadores.

MERCED REAL.- Retribución que el conquistador recibía de parte del soberano

(14) COSSIO, Lorenzo José La Propiedad en la Colonia, 5a. edición, Porrúa, México, 1962. p 339

consistente en extensiones de terrenos, ya que la conquista se hacía para y en nombre del Rey.

COMPENSACION.- Quién estaba en posesión de tierras durante un período de diez años o más podía adquirirlas de la Corona mediante pago, previo un informe de testigos que acreditaran esa posesión siempre y cuando no hubiera en el otorgamiento un perjuicio para los indios, tal y como lo preceptuaban las leyes 15 y 19 de la Recopilación de Indias " Los que hubieran introducido y usurpado más de lo que les pertenece conforme a las medidas, serán admitidos en cuanto al exceso pagando una moderada compensación y se les despachen nuevos títulos". (15)

CONFIRMACION.- Esta sirvió para que las tierras que hubieran sido tituladas indebidamente , o bien carecieran de títulos las personas que las poseyeran, mediante la confirmación de ese estado de hecho que hiciera el Rey, pudieran disfrutarlas jurídicamente, bastando para establecer el derecho del titular a su favor..

PRESCRIPCION.- Medio de adquisición de la propiedad bastando un plazo de 10 a 40 años atendiendo a la buena o mala fe del poseedor. Tenía todos los rasgos distintivos de la institución romana.

2.- PROPIEDAD PUBLICA.- a) Del Estado.-

REALENGOS.- Tierras descubiertas y conquistadas que no habían sido adjudicadas , y que el Rey reservaba para disponer de ellas a su voluntad.

(15) Ibidem p. 340.

MONTES, AGUAS Y PASTOS.- La Ley 7a. fijaba que los montes, aguas y pastos de los lugares contenidos en las mercedes fueran comunes a los españoles y a los nativos, en virtud de ser propiedad del estado y de disfrute comunal.

b) De los Pueblos.- **FUNDOS LEGALES** (caracterizado por ser el casco del pueblo, y que tenía forma regular, dividida en manzanas, y estas en solares, así como sus respectivas calles).

DEHESAS (se refiere en general a la tierra de pastoreo para el ganado de los pueblos),

DE USO COMUNAL. Pertenece a la comunidad agraria.

DE USO INDIVIDUAL.- SUERTES, era la propiedad individual representativa de la Nueva España.

DE LOS MUNICIPIOS.- PROPIOS.- Eran las propiedades de los ayuntamientos de las poblaciones, y que servían a los mismos para subvenir a sus necesidades (casas de cabildos, las de beneficencia, cárceles, terrenos baldíos y otros.

REDUCCIONES.- Concentraciones en lugares definidos de indígenas para fines religiosos, políticos y/o económicos.

DEL CLERO.- COFRADIAS.- Propiedad de instituciones religiosas que concentró grandes extensiones de propiedad a través de donaciones legadas,

herencias. Eran inembargables, imprescriptibles, y fuera del comercio (16).

EPOCA INDEPENDIENTE.

El sistema de la propiedad de los conquistadores en la tierra del Anáhuac, sembró las diferencias sociales, el monopolio político y la concentración de la tierra, siendo todo esto el origen de la aparición de los dos grandes líderes del movimiento de Independencia. Así tenemos que Don Miguel Hidalgo y Costilla inicia la abolición de la esclavitud y reparto de la tierra a los naturales (reflejando con ello su pensamiento agrarista), sentando las bases de futuras transformaciones sociales, políticas y económicas.

Por otro lado DON JOSE MARIA MORELOS Y PAVON, el más ilustre líder del movimiento libertador destacó el problema de la tierra y soluciones al redactar el 22 de octubre de 1814 su obra cumbre: " LA CONSTITUCION DE APATZINGAN" estableciendo en su artículo 24 : " LA FELICIDAD DEL PUEBLO Y DE CADA UNO DE LOS CIUDADANOS CONSISTE EN EL GOCE DE LA IGUALDAD, SEGURIDAD, PROPIEDAD Y LIBERTAD. LA INTEGRA CONSERVACION DE ESTOS DERECHOS ES EL OBJETO DE LAS INSTITUCIONES DE LOS GOBIERNOS Y EL UNICO FIN DE LAS ASOCIACIONES POLITICAS" (17).

De ahí, como de otros postulados que rigieron la vida del movimiento insurgente, se desprendieron formas que permitieron obtener alguna igualdad

(16)CASO,Angel,Derecho Agrario.11a. edición.Fondo de Cultura Económica México.1990.p. 168

para los desposeídos y en mérito de ello es que propiamente la Revolución de Independencia por su programa de actividades reivindicatorias, por la proyección de sus postulados, por la organización de sus fuerzas, y por haber llegado a tener una expresión jurídica, es que se inició indiscutiblemente con el gran insurgente JOSE MARIA MORELOS Y PAVON, que le reviste con los máximos caracteres de legalidad a través del Congreso de Chilpancingo y la Constitución de Apatzingan, siendo el hombre que supo encauzar con su enorme entereza y basta inteligencia el movimiento insurreccional, dándole una orientación perfectamente definida, con el firme propósito de introducir transformaciones substanciales en esa sociedad que tantos vicios encerrara.

En el transcurso de los primeros años de independencia, el anacrónico sistema de la tenencia de la tierra, no se había modificado, continuando en el mismo estado, aplicándose las mismas leyes de la colonia; la explotación del hombre, la miseria, la ignorancia y tantas otras deficiencias no fueron posible erradicarlas de momento.

De la independencia los únicos que recibieron beneficios directos fueron los terratenientes y la Iglesia, pues esta última ya no tenía que supeditarse al soberano español, constituyéndose en una poderosa autoridad que en unión de los poseedores de las riquezas llegaron a restar soberanía al gobierno civil, lo cual impidió toda promoción que tuviera como fin expedir leyes en contra de esos intereses. Todo lo anterior fomentó la concentración de la tierra en lo civil y en lo eclesiástico, pues los capitalistas seguían acaparando inmensas extensiones de terrenos, valiéndose del préstamo

(17) GONZALEZ DE COSSIO, Francisco. Historia de la Tenencia de la Tierra. 2a. Edición .SEP. México, 1940. p.32.

usurarió, del despojo, del mayorazgo, siempre con el gobierno de su parte, legalizando sus posesiones. El Clero con las donaciones, legados, heredades que hacían los capitalistas, con sus predicas de renunciamiento impidieron todo movimiento de los desposeídos. En estas condiciones el Estado civil experimentaba los efectos de la ausencia de la propiedad territorial, pues en poder del clero, se le privaba de la circulación comercial, además exenta como estaba de impuestos, la administración pública iba en decadencia, pero a pesar de ello no se tomaron medidas radicales contra este estado de cosas; en todo este período se dictaron leyes y reglamentos haciendo caso omiso al grave problema agrario, lo mismo sucedió al promulgarse la primera constitución mexicana de 1824, olvidaron la verdadera realidad del país, los legisladores dieron preferencia a los aspectos políticos, olvidando lo socioeconómico que era lo de más urgente solución; las condiciones no habían variado, aún cuando todos eran ciudadanos, los miserables no dejaron de ser esclavos más miserables.

LEYES DE REFORMA.- Desde el inicio en 1810 hasta la consumación de la Independencia en 1821, le sucede un período que llega hasta la primera mitad del siglo pasado y en el que se patentizaron las políticas y planes legislativos que realmente carecieron de fuerza, así como algunas rebeliones, cuartelazos, etc., pero ninguna solución real en beneficio de los múltiples problemas económicos y sociales imperantes, ninguna aportación jurídica verdadera en relación con el urgente y crítico sistema de la tenencia de la tierra, y las que se hicieron resultaron ineficaces.

En estas condiciones se engendró en la segunda mitad del siglo citado, las ideas reformistas, pues para el desarrollo del país eran insuficientes

los moldes económicos en que se basaba la administración pública debido en gran parte a la intromisión sistemática llevada a efecto por el sector eclesiástico dentro del estado laico, por lo mismo los hombres de la reforma procuraron como medida fundamental la separación del Estado de la Iglesia, como uno de los primeros pasos en esa era transformista, pugnando por formar un Estado Laico fundándose para ello en que el conocimiento religioso era incapaz de dar solución a los problemas físicos y humanos, pues estas reclaman métodos científicos distintos señalando con nitidez los campos de aplicación de la moral y del derecho, dejando en manos de los religiosos la adaptación de lo moral, suprimiendo para ellos las funciones legislativas y jurisdiccionales, fortaleciéndose de esta manera la autoridad estatal; considerando además al derecho como una relación jurídica, su aplicación debía ser exclusivamente actividad del Estado como autoridad soberana, sin supeditarse a otras instituciones y sin reconocer a otras soberanías internas sobre la suya, sino la ley emanada del órgano material del mismo estado.

LEY DE DESAMORTIZACION.- Se dictaron con el objeto de incrementar el desarrollo económico de la nación y al mismo tiempo robustecer la soberanía del Estado, el 25 de junio de 1856, y ellas no tuvieron como fin inmediato la confiscación de los bienes del clero, sino que estaban encaminadas a propiciar la circulación de las riquezas acumuladas por la Iglesia, sobre todo en propiedades rústicas y urbanas, tal como se desprende del artículo primero: " Todas las fincas rústicas y urbanas que hoy tienen o administran como propietarios las corporaciones civiles y eclesiásticas de la República, se adjudicarán en propiedad a los que las tienen arrendadas, por el valor correspondiente a la renta que en la actualidad pagan, calculando como rédito el seis por ciento anual. Por otro lado el artículo 26 de la misma ley se

relaciona y se transcribe literalmente: " En consecuencia, todas las sumas de numerario que en lo sucesivo ingresen en las arcas de las corporaciones, por redención de capitales, nuevas donaciones u otros títulos, podrán imponerlas como accionistas en empresas agrícolas, industriales, mercantiles, sin poder por esto adquirir para sí, ni administrar ninguna propiedad raíz"(18).

Entre los errores de esta ley se señala que no hace distinciones respecto de las personas morales a quienes se dirigía, ocasionando con ello la desaparición de la propiedad comunal de los pueblos, y así los campesinos quedaron sin personalidad para defender sus derechos, viéndose obligados a trabajar en las grandes haciendas, y con ello los terratenientes se vieron favorecidos pues a sus grandes extensiones territoriales se vio aumentado la gran abundancia de mano de obra barata de los campesinos despojados por la ley.

Otro de los errores de esta ley fue su ambigüedad al no atacar la concentración de la tierra acaparada por los particulares, que era de exageradas dimensiones, lo cual provocó que se fomentara el latifundismo a lo largo y ancho del territorio nacional.

Por otro lado los ataques que sufrió de parte de la Iglesia al prohibir la adquisición de los bienes desamortizados, con la amenaza de excomulgar a los desobedientes, y por ello no fueron adquiridas por la población que la necesitaba para trabajarlas, debido al exacerbado fanatismo religioso, y lo cual aunado a la imperiosa necesidad de dinero por parte del

(18) SILVA HERZOG, JESUS. Breve Historia de la Revolución Mexicana. Tomo I, 6a. edición. Fondo de Cultura Económica. México. 1986. pp. 12 y 13.

estado debido a sus grandes problemas y guerras internas, no se preocupó en quién comprara, y así fueron los terratenientes, los prestanombres y los testafierros del clero quienes aprovecharon los beneficios de esta ley, ventas que no excluyeron los fondos legales de los pueblos.

Como la ley otorgaba derechos a los denunciantes, los que por alguna razón no pudieron hacerlo con los bienes de la Iglesia desviaron sus propósitos hacia los bienes comunales de los pueblos, apoderándose de estas propiedades, ocasionando este proceder graves descontentos entre los que formaban las comunidades, que al levantarse en armas provocaron sangrientos disturbios en el país.

El gobierno con el objeto de subsanar estas anomalías expidió el 9 de octubre de 1856 una resolución en la que ordenaba que los terrenos que se valoraran en menos de doscientos pesos, conforme a las bases de la ley del 25 de junio fueran adjudicadas a sus respectivos arrendatarios, ya fuera que los tuvieran como repartimientos, ya pertenecieran a los ayuntamientos o estuvieran sujetos de cualquier modo a desamortización sin que se le cobrara alcabala, ni se le obligara a pagar derecho alguno y sin necesidad de otorgamiento de escritura de adjudicación, pues para constituirlos en dueños y propietarios en toda forma de lo que se les vendía, bastaba el título que les dára la autoridad política en papel marcado con el sello de la oficina, protocolizándose en el archivo de la misma.

LEY DE NACIONALIZACION DE LOS BIENES DEL CLERO.- El gobierno se vio por lo anterior en la urgencia de adoptar medidas radicales que terminaran con esos hechos, expidiéndose para tal efecto el 12 de junio de 1859 esta ley, en la

que se disponen al dominio de la nación los bienes del clero secular y regular, exceptuándose únicamente los edificios que habían sido destinados directamente a los fines del culto; estableciéndose además que las ofrendas y las indemnizaciones, no podrían hacerse a los ministros en bienes raíces y declaró nula y sin ningún valor toda enajenación que se hiciera de los bienes mencionados en la ley, considerando asimismo una multa del cinco por ciento para quienes infringieran tal disposición y decretaba el cese en su cargo de los escribanos que autorizaran escrituras de compraventa en contravención a lo dispuesto; de la misma manera suprimió totalmente las ordenes monásticas y declaró la separación del Estado y la Iglesia.

Encierra esta ley un contenido esencialmente político pues únicamente centra sus efectos en forma muy especial contra los bienes del clero, es decir, no modificó en absoluto lo establecido por la ley de desamortización; lo cual hace decir al Dr. Lucio Mendieta y Nuñez, que ... " Las leyes de desamortización en resumen dieron muerte a la concentración eclesiástica, pero extendieron en su lugar el latifundismo y dejaron a su merced una pequeña propiedad demasiado reducida y débil, en manos de la población inferior del país, la indígena, cultural y económicamente incapacitada, no sólo para desarrollarla, sino aún para conservarla". (19)

LEY DE COLONIZACION.- Sobre el particular desde el régimen de Iturbide, se legisló en esta materia, pero lo importante para este estudio es la ley de 31 de mayo de 1875, pues la colonización fue el nuevo giro dado al problema de la tierra, al fracasar en su aplicación las leyes anteriores, se encauzó por nuevos demotores, concibiendo dicho problema como una cuestión más que de reparto

(19) *Ibidem*, p. 14.

de la tierra entre los individuos, repartida adecuadamente la población hacia regiones escasamente pobladas. Por medio de esta ley, se facultaba al Poder Ejecutivo para contratar con empresas de colonización, a las que se les concedieron toda clase de franquicias y subvenciones oficiales con la obligación de que colonizaran el territorio nacional con familias extranjeras a quienes se les distribuirían los terrenos baldíos que existieran; para localizar tales terrenos y hacer el deslinde de los mismos, se otorgaron concesiones ventajosas a las compañías, quienes efectuaban sus operaciones a cambio de obtener la propiedad de la tercera parte de los terrenos deslindados, según lo establecía la ley del 15 de diciembre de 1883.

Esta ley propició el despojo de las tierras de los pequeños propietarios que sin protección legal alguna violentamente se les arrebataron sus posesiones, basándose en su deficiente titulación; en base a esto consideramos que las compañías deslindadoras aceleraron la decadencia de la pequeña propiedad, no cumplieron sus fines y si contribuyeron a la formación de extensos latifundios, porque los terrenos deslindados de que pudo disponer el gobierno fueron vendidos a terceras personas, y los que a las compañías correspondieron como premio a su trabajo fueron enajenados por éstas a un corto número de particulares.

Es increíble que nuevamente se hayan creado este tipo de leyes, toda vez que años atrás esta colonización fue la causa del segregamiento de más de la mitad de nuestro país (Texas, Arizona, Nuevo México, y California son testigos vivientes de el error de esas leyes).

CONSTITUCION DE 1917.- Francisco I. Madero, en su Plan de San Luis, expedido el 5 de octubre de 1910, persiguió únicamente reformas políticas, transformaciones superficiales, no atacando el fondo del problema, el de la tenencia de la tierra, pues al referirse a los asuntos de la tierra, lo consideró como problemas de revisión de títulos de propiedad.

Así tenemos que los principales baluartes e inspiradores de los artículos constitucionales que protegen a la propiedad esta por un lado el máximo insurgente Don José María Morelos y Pavón, de quien ya se ha hablado con anterioridad, y por el otro el máximo revolucionario Don Emiliano Zapata quien con su Plan de Ayala del 28 de noviembre de 1911 volvió a dar movimiento a los reclamos de respeto a los títulos de propiedad de la tierra, proclamando la expropiación de los latifundios para dotar a los pueblos de ejidos de ejidos y fundos legales, y a los particulares de tierras de labor, restituyendo a ambos en el caso de que hubieran sido despojados de sus tierras. Lo más notable de este plan es que estableció nuevamente la propiedad comunal para los pueblos, y al mismo tiempo pugnó por el resurgimiento de la pequeña propiedad individual, para que pudieran beneficiarse los campesinos con este sistema. Asimismo es importante por la circunstancia de que al llevar a efecto expropiaciones, se ve claramente, como rompe los principios ancestrales de la propiedad de tipo romana, individualista, al supeditarla, y limitarla a la presencia del bienestar de la colectividad, pidiendo la reintegración del suelo patrio para la población mexicana, a través de la expropiación, como medida necesaria para dar satisfacción al descontento general, por ello fue que el movimiento zapatista fue quien señaló el camino por donde habría que llegarse a la consecución de los altos fines sociales del país.

CONSTITUCION DE 1917.- Francisco I. Madero, en su Plan de San Luis, expedido el 5 de octubre de 1910, persiguió únicamente reformas políticas, transformaciones superficiales, no atacando el fondo del problema, el de la tenencia de la tierra, pues al referirse a los asuntos de la tierra, lo consideró como problemas de revisión de títulos de propiedad.

Así tenemos que los principales baluartes e inspiradores de los artículos constitucionales que protegen a la propiedad esta por un lado el máximo insurgente Don José María Morelos y Pavón, de quien ya se ha hablado con anterioridad, y por el otro el máximo revolucionario Don Emiliano Zapata quien con su Plan de Ayala del 28 de noviembre de 1911 volvió a dar movimiento a los reclamos de respeto a los títulos de propiedad de la tierra, proclamando la expropiación de los latifundios para dotar a los pueblos de ejidos de ejidos y fundos legales, y a los particulares de tierras de labor, restituyendo a ambos en el caso de que hubieran sido despojados de sus tierras. Lo más notable de este plan es que estableció nuevamente la propiedad comunal para los pueblos, y al mismo tiempo pugó por el resurgimiento de la pequeña propiedad individual, para que pudieran beneficiarse los campesinos con este sistema. Asimismo es importante por la circunstancia de que al llevar a efecto expropiaciones, se ve claramente, como rompe los principios ancestrales de la propiedad de tipo romana, individualista, al supeditarla, y limitarla a la presencia del bienestar de la colectividad, pidiendo la reintegración del suelo patrio para la población mexicana, a través de la expropiación, como medida necesaria para dar satisfacción al descontento general, por ello fue que el movimiento zapatista fue quien señaló el camino por donde habría que llegarse a la consecución de los altos fines sociales del país.

El Plan de Ayala dió origen y es el sustento de donde se desprendió la ley del 6 de enero de 1915, emanada de el gobierno revolucionario de Venustiano Carranza, la cual plantea ya en una forma sistemática los medios a seguir en las reivindicaciones de la tierra, estableciendo la nulidad de las enajenaciones de las tierras comunales de los pueblos, así como la nulidad de las diligencias de apeo y deslinde que realizaron las compañías deslindadoras, o las autoridades, las cuales despojaron de sus posesiones a los núcleos de población rural; dotaron y restituyeron provisionalmente de ejidos a los pueblos. Esta ley además creó los órganos administrativos necesarios que se encargarían de la tramitación de los asuntos agrarios que se presentaran, órganos que eran : La Comisión Agraria, Las Comisiones locales y los Comités Particulares Ejecutivos. También estableció la expropiación por causas de utilidad pública mediante indemnización, exceptuando a la pequeña propiedad, la cual declaró inafectable.

Ambas leyes contienen en esencia lo que posteriormente llegó a ser consagrado en la Carta Magna, en el Histórico Congreso Constituyente de Querétaro del cinco de febrero de 1917, en donde ese caudal ideológico tomó forma definitiva al quedar plasmado como Ley Suprema en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que es en donde se comprendió la PROPIEDAD en todos sus aspectos, dando solución tangible al grave problema de la tierra, consignando en sus disposiciones categóricamente el concepto de la propiedad como función social, a la vez que pugná por el establecimiento de un sistema mixto, como lo es la propiedad privada y la comunal, al preceptuar en su parte conducente como fin primordial la protección y el desarrollo de la pequeña propiedad en explotación y la dotación

a las comunidades y a los pueblos que carezcan de las tierras y aguas necesarias para satisfacer sus necesidades de cultivo y explotación.

CAPITULO 11

LA PROPIEDAD EN EL ESTADO MEXICANO.

En la escala de valores que tutela la Legislación Mexicana, se encuentra en primer lugar la protección a la vida y a la libertad humanas; en segundo término la protección a la propiedad, el cual es el derecho más amplio para usar, gozar y disponer de las cosas, y que adquiere el hombre con el fruto de su esfuerzo y de su trabajo, cuando se desenvuelve libremente en sociedad, para obtener los satisfactores de sus necesidades. Por ello nada más justo que ese esfuerzo representado por la propiedad de las cosas o de los derechos, sea uno de los más importantes fines del Estado, y en mérito de ello trate de protegerlo tanto en las leyes sustantivas como en las adjetivas correspondientes.

En México, la legislación existente protege el derecho de propiedad de manera especial en las leyes, centralmente en el Código Civil de 1928, así como en el Código de Procedimientos Civiles, a través de interdictos y acciones; en la Ley de Expropiación, en la Ley Agraria, y en el Código Penal, todas las cuales dan vida a la protección que emana de los artículos 14, 16, 17, y 27 de nuestra Carta Fundamental.

CONCEPTO JURIDICO Y FINES DEL ESTADO.- Las Doctrinas Jurídicas con base en el criterio sociológico, tratan de explicar el Estado desde un punto de vista estricto de fenómeno jurídico, al que han desmembrado en tres elementos constitutivos, consistentes en su territorio, poder de mando originario y población. Según esta concepción, el Estado es una corporación territorial jurídicamente organizada, sometida a un régimen político, constituido por una comunidad humana y establecida en un territorio determinado; es jurídicamente organizada en cuanto confiere un poder de mando originario, un imperio o dominio a los jefes de la organización que sujetan a la comunidad a un orden determinado; es poder jurídico, y originario porque no deriva de ningún otro grupo, estimándose que la comunidad humana para considerarse Estado, debe tener ese poder de mando en si misma y no recibirlo de comunidad extraña.

Por supuesto que no en todo tiempo se empleó la palabra Estado para designar las comunidades políticamente organizadas, usándose en diversas épocas en Grecia, Roma, Alemania, denominaciones tales como polis, civitas, regno, o en la edad media LAND, TERRA o TIERRA.

En el siglo XV aparece el autor político de la época Maquiavelo, con su obra cumbre "EL PRINCIPE", en la que simple y llanamente denomina estas organizaciones políticas con el nombre sin precedente de Estado.

Al plantear el problema relativo a la determinación del concepto de Estado, se han originado posiciones contradictorias, en cuanto a su naturaleza, función, sentido, justificación y finalidad, porque su estudio interesa a las ciencias filosóficas, jurídicas, sociales y políticas como a las ciencias

económicas, resultando de ello diversas soluciones en su aplicación e interpretación.

Los diversos aspectos del Estado han originado fuertes debates entre los doctrinarios, como Kelsen, quien sostuvo su posición de que el Estado es un fin en sí mismo; Radbruch, con su relativismo de Estado, diciendo que es imposible establecer en general una última justificación del Estado; por otro lado teniendo en la doctrina antigua, la teoría del poder de Hobbes, el contrato social de Rousseau, la del derecho divino definida por San Agustín, o también las que se basan en criterios organistas como Platón y Aristóteles, y en fin otros tantos que es imposible enunciar en este estudio.

Axiológicamente es el Estado la comunidad de más valor concebida en función del bienestar directo del hombre, y el que le da forma y contenido a su vida, individual y socialmente considerado, coordinando las actividades de ambas entidades hasta donde le es posible, usando para ello el instrumento idóneo que viene a ser el Derecho, indicador de la orientación hacia el perfeccionamiento, consistente en dar oportunidad a nuevos y superiores estadios de vida, fomentando en el ser humano la creación de nuevos valores, propiciando su efectiva e integral realización que serán los que vendrán a dar conformación definitiva y completa a la misma sociedad, pues en ésta se plantean todos los problemas reales de la vida humana, todas las tendencias valorativas generales que al mantener un equilibrio estable fijarán el matiz propio y las modalidades del todo social.

Para obtener factibilidad en la realización de esos objetivos es requisito ineludible que el Derecho dé al Estado una delimitación funcional, que

se ejercerá por el Poder Público; una actividad estatal no arbitraria, no un derecho confiriendo un poder omnímoto, porque su misión será conservar la paz, la confianza y el respeto entre los seres humano, y entre éstos y la administración pública, pues de la armonía alcanzada depende en mucho el continuo devenir hacia el perfeccionamiento social.

El concepto de Estado no debe limitarse dentro del campo de una disciplina científica especial, porque éste rebasa todas las fronteras que puedan imponerles estas ciencias aisladamente, además los múltiples fenómenos, los diversos problemas que en lo social acaecen exigen soluciones, explicaciones y justificaciones aquí y ahora, que fatalmente desplazan métodos hasta entonces válidos, sustituyéndoles por nuevas tendencias en todos los aspectos de su desarrollo. Por ello el Estado está llamado a ser la estructura dentro de la cual se desenvuelva la vida de toda la comunidad, procurando siempre la consecución y satisfacción de sus fines, obrando bajo las prescripciones del Derecho, en su aplicación a la persona en individual, a la estabilidad institucional y social, en general, es decir, un Estado siempre al servicio del hombre y no al contrario.

De acuerdo a las distintas etapas por la que ha tenido que transitar el hombre desde sus primeros pasos sobre la tierra, ha experimentado diversos fenómenos transformativos, pues a medida que deviene la superación de éste aparece la sociedad, con el perfeccionamiento de ésta viene el Estado y sujeto a este perenne devenir del hombre, de la sociedad y del Estado, a modo de síntesis surge el Derecho como supremo ordenador de la actividad humana, quedando por tanto la estructura, la forma y funciones del Estado, autodeterminada, autolimitada por el orden jurídico, dando el paso en su

que el Estado mantenga la salubridad pública, o pugne por la propiedad de la sociedad con el fin inmediato de proporcionar bienestar, valiéndose para ello del factor económico, porque como se sabe es la economía uno de los elementos de más importancia, inseparablemente ligados a todos y cada uno de los problemas inmediatos, como lo son el mantenimiento del bienestar social material, elemento esencial del Estado que no se debe confundir como fin en sí mismo de éste, ya que es solo un instrumento de que se puede valer para alcanzar los otros fines que le han sido confiados por sus miembros.

Los fines del Estado han de ser de muy basta proporción, encaminados fundamentalmente a la perfección de la persona humana, al mismo tiempo desarrollar actividades paralelas tendientes a elevar el nivel cultural de la sociedad, fomentar la vida del hombre en ese sentido, no aceptando la teoría de la incompatibilidad, porque los derechos del hombre como persona con los que tenga la colectividad constituyen su fundamento, siendo las bases que sustentan la estructura social.

El Estado como tipo de la sociedad organizada políticamente debe proveerse de los mejores medios, para la consecución y realización de los fines materiales, culturales y morales de su elemento humano, para dar solidez con ello a las bases sobre las cuales descansa la Nación entera; asimismo esos fines deben estar encaminados a garantizar y asegurar los valores humanos, como inapreciables bienes tales como el patrimonio individual y el social.

Debe el Estado tomar medidas eficaces que procuren el desenvolvimiento de todas las energías, tanto naturales, como culturales, para

asi adecuar a la propiedad a cada una de las circunstancias que requieren las necesidades sociales y que se dé una satisfacción justa a tal reclamo.

En resumen se puede concluir que " El Estado tiene por misión el fomento del bienestar social, y como fin el despertar, orientar e impulsar las tendencias valorativas espirituales del hombre por medio de la cultura, por interesar más directamente a la vida social, no importando para el caso el régimen político de gobierno, siempre y cuando cumpla con el destino que le ha reservado la sociedad; sólo así el Estado podrá llevar a a cabo la realización del derecho cuya finalidad está en sembrar la confianza y la paz en el seno de la comunidad; en tanto que la cultura para abrir nuevos campos, dilatar más los horizontes en pro de la dignificación de la humanidad." (22)

En cuanto a la forma que debe asumir el Estado para llevar a cabo sus fines, será la de un Estado de Derecho, bajo el imperio de una ley suprema que al crear los órganos de que el Estado se vale para realizar sus funciones, le delimite perfectamente su campo de acción mismo que no debe transgredir, porque si esto ocurriese estaría violando la esfera jurídica en que se desenvuelve el particular, estaría vulnerando las garantías individuales elementales de que está revestido todo ser humano. El Estado Mexicano de acuerdo con los principios constitucionales que le dan origen, se puede afirmar que ha quedado perfectamente delimitado por el Constituyente de 1917 y que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tuvo como mira el establecimiento de un Estado producto de la Cultura, siempre en respeto a la persona humana, a la cual está dirigida toda su actividad creativa, a dar

(22) CABRERA, Francisco. Estado y Derecho, 4a. edición. Fondo de Cultura Económica. México, 1965. p. 136.

primacía a la satisfacción de sus necesidades de grandes masas de la población, lo que equivale al bienestar individual; es por ello que el Estado Mexicano como poder jurídicamente organizado, está encauzado para servir de instrumento al hombre, para obtener su bienestar social e individual, y no ser un Estado totalitario en que el hombre sea producto y medio del propio Estado, siendo que este último, al igual que cualquier institución es producto del hombre, ya que sin él no existiría nada.

CONCEPTO JURIDICO DE LA PROPIEDAD EN EL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.

Comprobada como ha sido la supremacía constitucional en el Estado Mexicano, y tomando en consideración que la Constitución vigente deriva su validez del orden jurídico implantado por el movimiento social de mayor trascendencia ocurrido en América Latina en la primera década del presente siglo (Revolución Mexicana de 1910), es de gran importancia estudiar de forma especial el artículo 27 de dicha constitución, destacando sus lineamientos para localizar el régimen de la propiedad en general que fue establecido.

Se puede decir que así como no puede concebirse la ausencia del postulado político del SUFRAGIO EFECTIVO Y LA NO REELECCION, tampoco se entendería en ese producto revolucionario que constituye nuestra Carta Fundamental, la ausencia entre otros del artículo 27, consagrando los derechos de la Nación sobre sus tierras, aguas y espacio aéreo, así como la forma de salvaguardar para la misma los derechos de propiedad, tendientes a una digna realización de la justicia social. Así pues, un punto fundamental que en

aquellos tiempos era necesario e indispensable implantar en las normas constitucionales consistía en dar a la Nación en forma categórica el derecho de propiedad del territorio del país y de sus aguas, así como el uso y la disposición de la propiedad privada, cuando el interés de la colectividad lo demandare (fundamento real de la expropiación).

La primera cuestión que plantea el artículo 27 constitucional, consiste en determinar la propiedad originaria de la Nación sobre el territorio mexicano. Para comprender cabalmente la propiedad originaria es menester hacer referencia a la propiedad en la Edad Media ya que a la caída del Imperio Romano, la propiedad privada fue el fundamento para que una persona sometiera bajo su autoridad a otra, así es como el que deseaba cultivar la tierra, propiedad de un señor feudal, acudía a él y después de jurarle fidelidad el señor le concedía el disfrute de la tierra, de tal manera que la propiedad privada sufrió un desmembramiento, y según afirmaba Planiol, fueron utilizadas las expresiones de dominio útil para designar la situación del que disfrutaba la tierra y dominio directo o eminente para señalar la posesión del propietario o señor de la tierra, por ello se dice que alguien es propietario originario de un inmueble cuando reúne ambos derechos. El calificativo fue utilizado primeramente por las teorías que explicaban la posesión diciendo que era poseedor originario el que posee una cosa que le es propia, y se dice que es poseedor derivado el que la obtiene a través de la celebración de algún convenio con el propietario.

Al establecer el artículo 27 que la Nación es propietaria originaria del territorio y de todos los bienes que se encuentran dentro de él, se entiende que la Nación en un principio fue la titular tanto del dominio útil como del dominio

directo o eminente sobre el territorio. Es en la Constitución de 1917 en donde por vez primera aparece este derecho de propiedad en favor de la Nación, el cual explica el Lic. Andres Molina Enriquez, en el sentido de que el fundamento de las disposiciones del mencionado artículo es el derecho absoluto de propiedad que se atribula a la nación derivado precisamente del derecho de propiedad que correspondía a la Corona Española, en virtud de la Bulas Papeles y que al operarse la Independencia de México, la Nación heredó ese derecho de propiedad y que por lo tanto ese derecho ya existía y formó parte del patrimonio nacional a partir de la independencia, esto de acuerdo con la teoría patrimonialista que sólo reconoce al derecho de propiedad un contenido esencialmente económico, despojado de todo aspecto político del que estaba investido en la Edad Media.

" En tal concepto la Nación viene a tener el derecho pleno sobre las tierras y aguas de su territorio y solo reconoce u otorga a los particulares el dominio directo en las mismas condiciones en que se tuvo, por los mismos particulares durante la época colonial y en las mismas condiciones en que la República después lo ha reconocido y otorgado. El derecho de propiedad así concebido es considerablemente adelantado, y permite a la Nación retener bajo su dominio todo cuanto es necesario para su desarrollo social como las minas, el petróleo y otros, no concediendo sobre esos bienes, a los particulares, más derecho que los aprovechamientos que autoricen las leyes respectivas". (23)

Puede observarse que la iniciativa de la comisión redactora del artículo 27 constitucional, su principal objetivo impulsar era la resolución del

(23) ROLIAUX, Pastor. Génesis de los Artículos 27 y 123 de la Constitución Política de 1917. 2a. edición. Instituto Nacional de Estudios de la Revolución Mexicana. México. 1969. p. 167.

problema agrario establecido en el primer párrafo, la propiedad originaria de la Nación, como fundamento para establecer libremente limitaciones y modalidades a la propiedad privada, hasta entonces desconocidas en esta materia.

Se ha hecho una somera revisión de la propiedad privada en las diversas épocas de la historia y en diversas regiones geográficas, así se sabe que en Roma la propiedad quiritaria no únicamente comprendía la superficie de la tierra, sino que también el subsuelo, que como una especie de cono invertido, el quirite prolongaba su derecho hasta el centro de la tierra.

Por lo que respecta a la configuración de la propiedad en la Constitución vigente, se podría aplicar el principio general de que el propietario de la superficie lo es también del subsuelo, con la excepción de que cuando éste contenga en su composición sustancias distintas a las del terreno, la propiedad corresponde a la Nación, por detentar ésta la propiedad originaria de todo el territorio que comprende su jurisdicción.

Es muy importante hacer notar que realmente no se trata de una propiedad originaria del territorio, sino más bien de un verdadero derecho emanado de la propia soberanía del Estado que así lo enmarca en su Carta Fundamental que le da vida.

LA FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD.

El individualismo como se sabe había dado inusitada preponderancia a la doctrina liberal del siglo XVII, elevó al grado de valor

fundamental la libertad del hombre, por lo que se preocupó en dotar de un régimen de garantías que afirmaron dicha libertad frente al Estado, limitando la función de éste a la conservación del orden necesario que propiciara la coexistencia entre ellos, justificando su intervención únicamente en los casos en que los intereses resultaran lesionados al desarrollar actividades convergentes que pusieran en peligro el orden social.

Esta doctrina vino a confirmar una vez más, el concepto de la propiedad romana en todo su absoluto y despótico dominio, originando su aplicación como consecuencia inmediata una más profunda desigualdad económica, política y social, pues al amparo de esas libertades, los poderosos, los más ricos absorben en sus posesiones a los más débiles que se velan en la necesidad de practicar operaciones económicas con ellos.

Pero el pensamiento humano siempre tratando de encontrar para la sociedad las formas más justas de vida, perfecciona ese tradicional concepto de la propiedad, y así tenemos que el sociólogo Augusto Comte, en 1850, en su obra "SISTEMA POLITIQUE POSITIVE", da el nuevo concepto de propiedad, considerándola como una función social, o sea, más que un derecho constituye una obligación, un deber. Estas ideas fueron más desarrolladas en 1911, por Leon Duguit. "Parte Duguit tomando como base principios aristotélicos, Rousseauianos respecto al "Zoon Politikón" afirmando que el hombre es un ser social, siempre ha vivido en una sociedad, desde que nace pertenece a un grupo humano, en el cual al mismo tiempo que le reconoce derechos le impone también el cumplimiento de determinadas obligaciones." (24)

(24) Cit. por MARTINEZ DE LA SERNA, Juan Antonio. Derecho Constitucional Mexicano. 2a. edición. Porrúa. México. 1964. p. 161.

Se observa que en el conjunto de las relaciones sociales, el hombre tiene derechos y deberes que ha de cumplir imperativamente, porque unos implican la existencia de los otros, de ahí que no puede sostenerse la idea de la propiedad como un derecho natural innato en el hombre y como él, anterior a la sociedad y al Estado, porque para que tenga validez, requiere necesariamente el reconocimiento de la entidad representativa del grupo social, observándose también que tratándose del derecho de propiedad de una persona, por ser ésta parte integrante del conglomerado social, su derecho está limitado por las obligaciones que tiene para con la sociedad, y al mismo tiempo la sociedad no puede sobrepasar los límites de lo estrictamente necesario para realizar el beneficio social, causando siempre el mínimo perjuicio para el interés del individuo.

"Niega Duguit el carácter absoluto e inalienable del derecho de propiedad al sostener que la sociedad o el Estado en su caso, a través de leyes o normas jurídicas puede señalar cuales son esos derechos, fijando sus limitaciones, sus restricciones, conforme lo reclame la solidaridad social." (25)

Sitúa el derecho objetivo como anterior al subjetivo y sobre todo anterior al derecho de propiedad afirmando que el derecho objetivo tiene como fin social realizar la solidaridad social, al imponer a gobernantes y gobernados deberes y obligaciones fundamentales, consistentes en realizar actos, que implican perfeccionamiento en la solidaridad social.

Haciendo ya una referencia concreta sobre el derecho de propiedad, el autor citado manifiesta ... " En las sociedades modernas, en las cuales ha
(25) *Ibidem.* p. 172.

llegado a imperar la conciencia clara y profunda de la interdependencia social, así como la libertad, es el deber para el individuo de emplear su actividad física, intelectual y moral, en el desenvolvimiento de esa interdependencia, así la propiedad es para todo poseedor de una riqueza el deber, la obligación de orden objetivo de emplear lo que posee, en mantener y aumentar la interdependencia social.

Todo individuo tiene la obligación de cumplir en la sociedad una cierta función en razón directa al lugar que en ella ocupa. Ahora bien, al poseedor de la riqueza, por lo mismo que la posee, puede realizar un cierto trabajo que sólo a él le es posible cumplir. Sólo él puede aumentar la riqueza general haciendo valer el capital que posee, por lo que está obligado socialmente a realizar esta tarea y no será protegido por ella más que si la cumple y en la medida en que la cumple". (26)

No es ya la propiedad el derecho subjetivo del propietario, áquel no constituye la función social del que detenta una riqueza, considerando al poseedor de una riqueza como un funcionario dentro de la sociedad que tiene la obligación de realizar la solidaridad social, pues a mayor riqueza, mayor debe ser la responsabilidad social, en cuanto su influjo es de más cuantía económica dentro del grupo social en que se desenvuelve, es decir, la propiedad como función social impone al titular del derecho, la ineludible obligación de aprovecharla no en beneficio puramente individual, sino también obligatoriamente en beneficio de la colectividad, a la que en última instancia se le concede mayor preponderancia en la satisfacción de sus necesidades, así

(26) BURGOA O. IGNACIO. Derecho Constitucional Mexicano. 2a. edición. Porrúa, México. 1980. p.192.

mismo es evidente que el nuevo concepto de propiedad adquiere un matiz sui generis no siendo ya un derecho absoluto, subjetivo, innato en el hombre e inviolable, pues el enunciado mismo de función social lleva implícita la idea de que el titular de tal derecho, debe usar, disfrutar y disponer de la cosa, pero bajo ningún pretexto se le reconoce el derecho de no usar, no disponer o no disfrutar cuando por causas de este abstencionismo se origina perjuicio al conglomerado social, y en cuanto imperativamente éste exige como deber esencial social el aprovechamiento de la riqueza con la finalidad de intensificar la interdependencia humana. Al mismo tiempo debe tenerse la preocupación por impedir el uso abusivo o ilícito de la propiedad, aún cuando ésta se ejercite dentro de los lineamientos señalados por el derecho, siendo aquí en donde se da el caso concreto de los dueños de grandes terrenos que tienen completamente ociosas sus tierras ocasionado un gran perjuicio a la colectividad, al incurrir en el mismo caso en que en el siglo pasado estuvieron las instituciones religiosas, al estar en manos muertas las propiedades y sacarlas del comercio, y en particular lo vemos cuando existen grandes extensiones de tierra en el Distrito Federal, y que pueden ser utilizados para la construcción por un lado de unidades habitacionales, que en mucho ayudarían a las comunidades, y por otro lado pudieran ser utilizadas para grandes áreas verdes que más ayuda daría a una gran colectividad y es por ello que es necesario poner en práctica la soberanía del Estado en donde no importa perjudicar lo menos que se pueda a un particular, si ésto dá como resultado ayudar, apoyar y beneficiar no a uno, sino a cientos de ciudadanos que tienen igual derecho de poder ver trabajando las riquezas y que no continúen acumuladas en manos de quienes no les importa las necesidades estatales y comunitarias (caso concreto los inmuebles denominado TEPETL y OCOTITLAN, ubicados en Antropólogos, esquina con el eje cinco sur, colonia

Apetlaco, en la Delegación Iztapalapa, de el propietario FABIAN RAMIREZ LUNA, mismo que desde siempre ha tenido completamente ociosa una superficie de más de cinco mil metros cuadrados, sin importar que en esa colonia no exista infraestructura urbana, equipamiento y otros servicios, o el caso del inmueble ubicado en Felipe Angeles esquina Eje cinco sur norte, terreno de cuatro mil quinientos metros cuadrados propiedad antiguamente de Patricio Ramirez, que también nunca fue ocupado para ningún fin y que hoy cuando se está llevando a cabo una solicitud de la comunidad para otorgar de servicios a la misma, se aparecen los que dicen ser propietarios y sin ni más exigen el respeto de un derecho que desde siempre han dejado de utilizar, de aprovechar o disponer, con el consiguiente perjuicio en contra del Estado, y de la colectividad social, pues no solo han dejado de pagar los impuestos correspondientes, sino que nunca aportaron ayuda, apoyo y trabajo como en cambio si lo hizo el conglomerado social, y además hoy si pretenden aprovecharse de los servicios que tanto sacrificio han costado a los colonos).

Las consecuencias que pueden derivarse de esta doctrina son en extremo peligrosas, porque los funcionarios que detentan el poder público, por razones políticas en vez de sociales, pueden decretar (y con frecuencia lo hacen) expropiaciones por utilidad social alegando que los otros motivos no llenan la ideología del gobierno y por ello debe tenerse siempre para estos casos, que sea el poder legislativo el que establezca por leyes meditadas con toda meticulosidad, cuando es aplicable la expropiación por las causas antes apuntadas.

Se aprecia, con lo anterior expuesto, que el derecho de propiedad significa en nuestro país, al apartarse de la concepción romana que recibió del

Código de Napoleón, un avance insospechado, pues desde el siglo pasado, la legislación civil niega a la propiedad el exclusivismo individual absoluto, atento a la establecido por los Códigos de 1870 y 1884, en los que se dice que la propiedad es el derecho de usar y disponer de una cosa, con las limitaciones que fijen las leyes, siendo claro que este precepto únicamente enunciativo permaneció sin más explicaciones porque no se indicó específicamente cuales eran con precisión esas limitaciones.

No fue sino después de transcurrir muchos años, y al influjo de las doctrinas socialistas, cuando expresamente se establecen esas limitaciones, fijando a la propiedad privada una función social que beneficiará tanto al titular del derecho como al grupo humano del cual forma parte el poseedor de bienes.

Son realizaciones prácticas de antecedentes legislativos los formados por los códigos civiles citados, ya que gracias a sus magníficas proyecciones tomaron forma en primer lugar en el artículo 27 de la Constitución de 1917, y las leyes secundarias que le complementan como son las leyes agrarias, la de Expropiación, la de Minas, la de Aguas, Civiles y penales, que de una manera expresa establecieron definitivamente en que consisten esa limitaciones y en que casos se han de aplicar.

En resumen queremos decir que la función social de la propiedad debe favorecer siempre a las clases más desprotegidas de México y en particular del Distrito Federal, que aún siguen luchando por un pedazo de tierra ya no para cultivar, sino para poder vivir en paz y por encima de todo esta función debe verificar que aquellos funcionarios que en sus manos esta proteger y otorgar la seguridad jurídica de la propiedad no se deben apartar y

mucho menos olvidar que es la única vía mediante la cual podrá permitirse la existencia de un Estado de Derecho en donde debe haber una igualdad, seguridad, equidad, y justicia, elementos indispensables para la tranquilidad y Paz Social en nuestro país.

CAPITULO III

REGIMEN JURIDICO DE LAS DEFENSAS A LA PROPIEDAD PRIVADA EN EL DISTRITO FEDERAL Y FORMAS DE OBTENERLA

Las defensas a la propiedad privada en México, pueden considerarse desde distintos ángulos:

- a) Defensas consagradas en la Constitución Política.
- b) Defensas consignadas en las Leyes Federales y Locales, así como en diversos Reglamentos.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, también conocida como Carta Magna, o Ley Fundamental, fué promulgada por el Constituyente de Querétaro, el día 5 de febrero de 1917 (sesenta años después de la Constitución de 1857), entrando en vigor el primero de mayo siguiente, después de arduas luchas internas entre los que peleaban por el poder, y por el mando de nuestra República, representando una de las más eficaces victorias logradas para la concientización de la clase patronal, o los dueños de las grandes riquezas y poderío en bienes raíces, en favor de las clases más desprotegidas, a través de la realización de leyes que permitieran demostrar que no sólo el que tiene la riqueza será el que tenga la razón, sino que ahora las leyes deberán ser verdaderamente justas. Las garantías sociales y las individuales son de hecho, la declaración de los derechos humanos de

nuestra Carta Magna, y se encuentran consignadas en los artículos 1 al 28, encontrando cabida más de ochenta protecciones diversas, siendo los artículos 1, 3, 27 y 123 los dispositivos constitucionales que reglamentan el eje de las garantías sociales como lo son la igualdad, la educación, el agro, la propiedad y el trabajo.

De 1922 (fecha de su primera enmienda) a la actualidad, nuestra Constitución ha tenido más de 260 modificaciones, lo que demuestra que a pesar de su teórica rigidez, la realidad ha logrado hacerla demasiado flexible, para la serie de cambios que nos ha deparado el devenir histórico en nuestro país, lo cual ha demostrado que se quiere mantenerla viva, antes de tener la idea de (que no se puede negar totalmente por la tendencia a desaparecer lo arcaico para dar paso a la evolución de las ideas) hacer un nuevo Poder Constituyente.

Esta Ley Suprema contiene varios artículos que de hecho son la base de la protección a las garantías individuales frente al poder público :

I.- Artículo 14 constitucional.- Este artículo dispone en su párrafo segundo:

"NADIE PUEDE SER PRIVADO DE LA VIDA, DE LA LIBERTAD, O DE SUS PROPIEDADES, POSESIONES O DERECHOS, SINO MEDIANTE JUICIO SEGUIDO ANTE LOS TRIBUNALES PREVIAMENTE ESTABLECIDOS, EN EL QUE SE CUMPLAN LAS FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO Y CONFORME A LAS LEYES EXPEDIDAS CON ANTERIORIDAD AL HECHO".

En este párrafo se consagra la garantía de audiencia que se integra a su vez mediante cuatro garantías específicas de seguridad jurídica, concurrentes y que son:

a) Un juicio previo al acto de privación de la libertad, propiedad, posesión o derecho, sin el cual es totalmente ilegal la misma, en la vía y forma correspondiente, a efecto de que el titular del derecho que se pretende su alteración, esté en la posibilidad de defenderse conforme a las mismas leyes, y así, al estar en igualdad de circunstancias, no sea alterada o violada su esfera jurídica.

b) Que el juicio al que se refiere el párrafo inmediato anterior sea seguido ante los tribunales previamente establecidos para el caso concreto, los cuales tengan la competencia, jurisdicción, grado, cuantía, necesarias para dar un dictamen apegado cien por ciento a derecho, a efecto de no crear un vacío legal que permita que cualquier autoridad o particular se pase del límite establecido por el Estado de Derecho.

c) Que en el juicio se sigan y se cumplan todas y cada una de las formalidades esenciales del procedimiento, y que la falta de alguna de ellas sea motivo para su completa revisión, y en su caso nulidad absoluta de pleno derecho, y en cada caso concreto que se lleven a cabo los recursos necesarios a efecto de no permitir que quede inexacto el incumpliendo con la ley, la cual debe apeгarse a lo justo.

d) Que haya decisión judicial que se apegue a las leyes expedidas con anterioridad al hecho, es decir, que no de buenas a primeras se cree una ley o precepto que permita despojar, quitar o anarquizar las leyes antes ya votadas, calificadas y aprobadas por los órganos legislativos encargados, toda vez que no es la ley un objeto mediante el cual debe y se puede hacer variar los derechos de los particulares o de las mismas autoridades, pues éstas son las más directamente encargadas de velar por el cumplimiento de la legalidad para evitar un estado fuera de la ley.

Debido a su construcción formal es innegable e indudable que esta garantía de audiencia sería violada con la falta de uno solo de los elementos antes mencionados, es decir que de ninguna manera puede faltar alguna de las garantías específicas de seguridad social antes mencionadas, siendo titular de esta garantía de audiencia como derecho público subjetivo todo sujeto en los términos del artículo primero constitucional.

Así tenemos que el derecho de propiedad que es tema del presente estudio se encuentra plenamente tutelado por esta garantía, en virtud de ser y estar plenamente consignado en ella, toda vez que es un derecho público indudablemente, y de esta forma no puede llegar cualquier particular o autoridad por muy autoridad que sea y de una manera arbitraria, injusta, con uso de la fuerza que le ha conferido el mismo particular a través de su voto despojar o violar el derecho de propiedad de su gobernado, si no es a través de el incumplimiento y violación de las propias leyes que le dan vida.

De esta manera tenemos que en el caso concreto de una autoridad cuando pretende llevar a cabo la ocupación y destino de una propiedad para

provecho o beneficio de la comunidad debe estar plenamente motivada y fundamentada, caso contrario procederá el juicio de amparo para la defensa del derecho del particular, tal es el caso del Juicio de Garantías expediente número 156/84 radicado en el Juzgado Primero de Distrito en materia Administrativa en el Distrito Federal promovido por Nueva Resistencia Judith Reyes Asociación Civil en su calidad de quejosa, y como autoridad responsable Departamento del Distrito Federal y sus diversas áreas, y en la calidad de Tercero Perjudicado la Unión de Colonos de Santa Cruz Iztacalco Iztapalapa Zona Expropiada Asociación Civil, en donde sin motivar y fundamentar el acto la responsable otorga la posesión y asignación de un inmueble que aunque en su momento fue de su propiedad, dejó de serlo en mérito de la existencia y vigencia de un contrato de compraventa, como lo es el que la propia autoridad responsable celebró con la quejosa, al cual no le está dando la validez adecuada y en donde con Imperio, y en ejercicio de sus funciones y facultades, a sabiendas que tiene la fuerza pública suficiente para llevar a cabo la consumación del acto de despojo, así como para darle realce al mismo, señala que es para dar seguridad jurídica a las víctimas de un siniestro y en donde precisamente la Unión de Colonos es la afectada directamente, por lo cual, es que a fin de poner un límite a esa facultad arbitraria de la responsable, la quejosa interpuso el Juicio Constitucional y en donde logró en un principio la Suspensión provisional, que en su momento se convirtió en definitiva, y que al momento de estar plasmando estas líneas, está concedida la PROTECCION DE LA JUSTICIA DE LA UNION EN FAVOR DE NUEVA RESISTENCIA JUDITH REYES ASOCIACION CIVIL, aclarando que el recurso de revisión en últimas fechas se interpuso y en donde se desconoce la resolución definitiva.

II.- Artículo 16 Constitucional.- Este artículo en su párrafo primero en forma literal dispone:

" NADIE PUEDE SER MOLESTADO EN SU PERSONA, FAMILIA, DOMICILIO, PAPELES O POSESIONES, SINO EN VIRTUD DE MANDAMIENTO ESCRITO DE LA AUTORIDAD COMPETENTE QUE FUNDE Y MOTIVE LA CAUSA LEGAL DEL PROCEDIMIENTO".

Esta garantía que se ha llamado gemela del artículo 14 constitucional viene también a proteger la propiedad, pues es indudable que todo propietario de derecho lo es también posesionario de derecho, aunque no lo sea de hecho, de ahí que se le establezca la garantía de que no podrá ser molestado en su posesión a título de propietario, sino es mediante orden escrita de autoridad competente, que tenga facultades suficientes que funden y motiven la causa legal del malestar que se pretende ocasionar sobre el patrimonio de la persona afectada.

Durante siglos, el capricho del que detentaba el poder en determinado país o territorio, suplió toda forma de justicia, equidad e igualdad, así como la validez y efectividad del derecho, toda vez que en esas épocas bastaba una simple orden llámese verbal o por escrito de cualquier autoridad, aunque fuese la más inferior, o no tuviese que ver con los asuntos de carácter patrimonial o de propiedad raíz, para perturbar de cualquier modo la posesión o la propiedad de los particulares gobernados, dándose grandes agresiones a las posesiones, sin haber la mayor de las veces causa legítima que diera pie a la celebración del acto que se daba como consecuencia de un sistema rígorista y sin protección a los derechos inalienables de los individuos.

Con el fin de poner un coto a los abusos del poder público, y marcar un alto a las arbitrariedades de los que detentaban el poder, y que eran personas que muchas de las veces carecían del más estricto sentido de la justicia, de la honorabilidad, y de la honradez, se expidió la Constitución de 1917, a través del Constituyente de Querétaro, ratificando diversas disposiciones establecidas en sus antecesoras, como lo fueron las de Apatzingán, la de 1824 y la 1857, e introdujo otras que pueden ser consideradas como verdaderos triunfos del movimiento revolucionario de 1910.

Esta garantía en relación con la consignada en el artículo 14 antes ya citado, son la base y fundamento legal de el JUICIO DE AMPARO, el cual garantiza sin lugar a dudas la protección a todos los derechos del hombre, en nuestro ámbito territorial, no permitiendo de ninguna manera la injerencia sin motivo y fundamento de la autoridad en la vida, y en el patrimonio de los mexicanos, toda vez que la Carta Fundamental le impone a toda autoridad la prohibición expresa de ocasionar molestias a los individuos, sino es por conducto de mandamiento por escrito, fundado y motivado en donde se expresen las causas que condujeron a tal resolución por parte de una autoridad que tenga realmente competencia, y que esté facultado dentro de sus leyes orgánicas para emitir alguna resolución sobre el particular y respecto de su patrimonio, todo lo cual le permitirá al individuo la defensa pronta, expedita, y bien llevada a cabo a través de los recursos legales que las leyes le marcan para así demostrar el derecho al que mejor le asista.

En mérito de lo anterior es menestar indicar que la falta del fundamento, o la del motivo que da origen al hecho, o el no estar expedido por

una autoridad con competencia, o jurisdicción (misma que debe tener una facultad expresamente concedida por su ley orgánica) a cualquier acto le da la certeza de no estar apegado a las normas constitucionales y ello da motivo a la interposición del Juicio Supremo, para que el Juez de Distrito que conozca del asunto pueda llevar a cabo la suspensión provisional del hecho, y para el caso de proceder conceda la definitiva, que generalmente es anterior a conceder o no el amparo y la protección de la Justicia de la Unión.

III.- Artículo 27 Constitucional.- En este precepto se señalan claramente tres párrafos que tienen gran relevancia en el tema a estudio en el presente trabajo, y que a efecto de no dejar duda en el pensamiento de los mismos en la muy particular opinión del autor se señalan cada uno con su respectivo comentario por separado.

" LA PROPIEDAD DE LAS TIERRAS Y AGUAS COMPRENDIDAS DENTRO DE LOS LIMITES 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"

En este párrafo es necesario señalar que la Nación o Estado Mexicano es desde su constitución (es decir, desde el reconocimiento oficial de su independencia, y de su existencia como Estado, el 28 de septiembre de 1821), el propietario de todo lo que existe dentro de su territorio (hoy en día también del espacio aéreo por encima de su territorio, lo cual no fue contemplado en su momento por el Constituyente de Querétaro de 1917) y desde ese momento hasta la actualidad es y será el único encargado de

transmitir la propiedad, la posesión, el derecho o la ocupación de las tierras, a través de sus diversas formas de transmitir la propiedad, y durante los tiempos que considere pertinentes, y que en cualquier momento si lo estima conveniente puede recuperar la misma a través de otros medios que la propia Carta Magna le otorga, cumpliendo los requisitos que para tales efectos le señale las mismas disposiciones legales a saber.

Para este efecto es menester señalar que si bien el Estado cumple con la protección de los derechos inalienables del hombre y que dentro de los mismos se encuentra protegido el de la propiedad privada, es también algo sin lo cual no puede existir un estado libre y soberano, el proteger el orden público, y el interés general, y para ello se restringe la propiedad privada, quitándole ese poder omnímodo, omnipotente de poder hacer, y deshacer de la misma, tal y como antes se le tenía en el derecho romano, para dejar así de ser un poder exclusivo para el beneficio del propietario, y así concluir que por encima del beneficio de éste se haya el beneficio y el interés de todos los hombres, es decir de la sociedad como parte integrante de la Entidad Federal, la cual debe ser protegida por encima de cualquier interés personal, redundando así que el interés de la propiedad debe recaer en todos y no en sólo unos cuantos.

En este sentido es menester recordar que no sólo el que es propietario puede y debe ser el que reciba el beneficio de la propiedad, sino que por el contrario, en el caso de utilizar la misma propiedad, debe rendirle un tributo o una contribución al Estado para que éste a su vez pueda llevar a cabo el cumplimiento de todos y cada uno de los fines que en sus estatutos y reglamentos constitutivos tiene encomendado, y en caso contrario de no haber el uso deberá imponérsele una obligación que haga que use la propiedad y en

consecuencia otorgue beneficio al Estado y por ende a sus integrantes, y de no ser así se le aplique el proceso constitucional de EXPROPIACION por causa de utilidad pública para beneficio de áreas de equipamiento urbano, servicios públicos o vivienda de interés social en favor de quien verdaderamente la necesite, como lo es los casos concretos de la vecindades que vienen siendo utilizadas por centenares de familias menesterosas y que a éstas no se les regale, sino que se les venda, porque lo regalado, lo que no cuesta, o lo que no se consigue en base a trabajo y sacrificio, es fácil deshacerse de ello al no valorarse, y además al ser posible y práctico el conseguir dichas viviendas provoca que esto se convierta en un negocio redondo y efectivo para los tantos y tantos vivales que existen en nuestro país y en especial en el Distrito Federal, y al enajenárseles se les otorgue una forma posible, real y concreta para realizar la compra de dicho inmueble, destinando buena parte del pago a cubrir la indemnización al propietario y el remanente para cubrir los gastos tendientes a la solución de los asuntos de la regularización de la tenencia de la tierra, así como a la consecución de los programas que permitan la regularización de todos y cada uno de los servicios públicos básicos en el inmueble y otros proyectos de vivienda verdaderamente digna en favor de los titulares con mas de diez años de posesión, que reúnan los atributos señalados para la prescripción positiva con excepción hecha de la posesión en concepto de dueño, es decir que su posesión sea a título de arrendatario, o comodatario, pacífica, continua, ininterrumpida, pública, sin violencia, y que siempre hayan mostrado una clara voluntad de ayudar a resolver el problema de vivienda.

De esta manera también el Estado contribuirá junto con la sociedad a acabar con verdaderas lacras sociales como lo son la existencia de ciudades perdidas, y los cinturones de miseria que se forman alrededor del

Distrito Federal y de las grandes metrópolis del país, no permitiéndose la existencia de inmuebles para todos desconocida su situación registral y de propiedad. Por otro lado, esto facilitará a las autoridades establecer un alto total a esos nidos de delinquentes, a los problemas arcaicos jurídicos, civiles y penales y así lograr un entorno urbano más óptimo para los ciudadanos, pues la regularización traerá en consecuencia la introducción de servicios y el cobro de impuestos más justos que deberán no sólo ser cubiertos por unos cuantos, sino por todos en general de una forma más equitativa y justa.

Entre las diversas causas que origina la irregularidad de la tenencia de la tierra señalaremos algunos casos concretos:

LA PROPIEDAD A TRAVES DE CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA

Una de las causas que genera la grave irregularidad de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal es, fue y seguira siendo permitir que los Notarios Públicos hagan constar en sus protocolos cesiones de derechos posesorios sin verificar la existencia de antecedentes registrales del inmueble que es objeto de la posesión, acarreado la falsa concepción entre los que adquieren a través de esta vía de considerar que con ello es suficiente, toda vez que a la misma le llaman Escritura Pública de Compraventa o título de propiedad y ello junto a la falsa creencia de que el Notario Público explica a los comparecientes el alcance y valor legal del documento que celebran, y sobre todo tenemos que quienes desconocen cualquier concepto de carácter jurídico y al no tener total certeza del acto realizado ni el alcance legal de los documentos o instrumentos firmados, ocasiona a futuro problemas a las partes

y en especial y sobre a todo al que adquiere la posesión y nunca la propiedad y ello aunado a que siempre se cree que el fedatario está obligado a hacer Títulos de Propiedad de compraventa, olvidándose que todo lo que elabora un Notario Público consta en un acta notarial y muchos de los actos que hace son elaborados en Escrituras Públicas, pero no todos los actos notariales lo son , y en relación a la propiedad sólo será escritura pública de compraventa, de donación, de cesión de derechos, o de permuta, o de hipoteca, aquélla protocolizada ante la fé del Notario e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal o de la entidad estatal de que se trate.

Así tenemos que una de las medidas a llevar a la práctica para evitar lo antes indicado es reformar la Ley General del Notariado a efecto de que exista una plena obligación de los notarios respecto de los siguientes puntos:

a) En toda protocolización que se practique de algún acto que conlleve la transmisión de la propiedad , del dominio o de la posesión a título de propietario, deberá exigirse la presentación de la escritura anterior existente o de cualquier antecedente registral que conduzca a tal fin.

b) En caso de tener la seguridad de que no existe tal antecedente, deberá solicitarse al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal (si se trata de algún inmueble en cualquiera de los estados del país, en sus respectivos registros), la expedición del certificado de no inscripción en dicha entidad, y en consecuencia indicarles a las partes que deben antes de cualquier protocolización iniciar la tramitación de un juicio de

Inmatriculación Judicial (antes llamado información ad perpetuum o información de dominio), para en base a ello proceder a llevar a cabo la inscripción ya directamente en favor de los interesados.

c) Verificación real y legal de la existencia del inmueble así como cotejar las medidas y colindancias que existan con el propio título o en su caso con la sentencia que ordene la inmatriculación registral.

d) Otorgar facultades al notario a efecto de que éste proceda a sacar el número oficial, el alineamiento, el certificado de afectación, la licencia de uso de suelo, a efecto de terminar con todos los trámites engorrosos en un sólo documento y esto permita mayor seguridad jurídica y la certeza de estar plenamente regularizado el inmueble que es objeto de la transmisión de dominio.

e) El Notario Público tendrá la obligación de explicar con palabras simples y por escrito en el propio documento cual es el alcance legal y preciso del acto que se pretende o se esta llevando a cabo, toda vez que él y los doctos en materia jurídica y algunas veces las personas que de una u otra forma están llevando a cabo constantemente actos jurídicos tienen conocimiento acerca del alcance y valor legal, pero la mayoría de las personas se quedan sin pleno conocimiento de lo que se realiza y en ocasiones se dejan guiar por lo que les dicen otros, que la mayor de las veces es erróneo, incurriendo en otra forma de irregularidad.

Otro de los grandes problemas que genera la irregularidad de la tenencia de la tierra ha sido el que a los Jueces mixtos de Paz se les haya

otorgado la facultad de que ante ellos se pueda llevar a cabo la ratificación de firmas respecto de contratos que transmiten bienes raíces, sin que se les haya puesto como una obligación indispensable exigir a quien hace las veces de transmisor de la propiedad raíz, el presentar el documento legal que le acredite que ha sido inscrito con anterioridad el inmueble, y que en su momento perteneció --si fuera el caso-, la fracción que se da, a un gran predio, con sus correspondientes medidas y colindancias y en consecuencia el folio real y sin lo cual no puede tener plena validez la inscripción de los mismos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal y así de esta forma garantizar la existencia de antecedentes registrales en la transmisión de dominio de diversas fincas urbanas, y por ello es que en el caso de que aún existiera esa facultad, que por fortuna ya no es plenamente aceptada en todas las delegaciones políticas del Distrito Federal, pero que puede seguirse dando en diversos municipios de la República, se debe señalar como obligación a estos funcionarios:

a) Verificar la existencia de antecedentes registrales, aunque estos no pertenezcan en forma directa a quien transmite, pero que si acrediten que quien esta realizando el acto, tiene el derecho a realizar en nueva forma la transmisión correspondiente de la propiedad del inmueble en cuestión.

b) Que quien se presente a ratificar las firmas acredite en forma fehaciente sel el interesado o su legitimo representante con facultad plena y amplia para hacer la ratificación correspondiente, a efecto de que no quede la menor duda de que el acto es totalmente legal.

c) Ordenar antes de la tramitación de la ratificación de firmas que se lleve a cabo la verificación de la existencia del inmueble y sea plenamente deslindado en cuanto a sus medidas y colindancias, así como la tramitación de alineamiento, número oficial, uso de suelo, para efectos de su regularización administrativamente hablando.

d) Obligar a aquellos propietarios cuyos inmuebles no tengan antecedentes registrales a llevar a cabo la tramitación del juicio correspondiente para los efectos legales.

Todo lo que a continuación se exprese y se maneje será a cargo por obligación, de cualquiera de los fedatarios con facultades suficientes para llevar a cabo la escrituración pública de un contrato de compraventa, cesión de derechos, permuta, o donación.

e) Solicitar que en un tiempo máximo de treinta días naturales la Delegación Política que le toca, o al municipio para su caso concreto a llevar a cabo la verificación también para saber si se han dejado los alineamientos correspondientes para las calles, callejones, andadores, avenidas, con las medidas correctas, y que así se cumplan con los requisitos mínimos indispensables para la urbanización de la ciudad y de los inmuebles y de esta forma permitir que se otorguen los servicios públicos sin necesidad de posteriormente estar afectando las casas de los que llegan y compran un pedazo de tierra. Asimismo señalar en las propias escrituras públicas se indique cuando en un futuro inmediato se hará alguna afectación por cuestiones de interés social, como lo es el caso de el paso del Sistema de Transporte Colectivo, o cuando van a abrirse los ejes viales, o calzadas

importantes, y así cuando llegue el momento de llevarse a efecto se realice a sabiendas de los propietarios para no permitir dejarlos sin casa, o en un predio que nuevamente vuelve a ser irregular en virtud de no especificar las medidas y colindancias que la escritura pública originaria contenía, así como tampoco ésto ocasione sendos retrasos en las obras viales importantes.

f) Ordenar se autoricen los planos de los inmuebles que cubran de acuerdo a lo indicado los requerimientos, dando el mayor número de facilidades para efectos de que se regularicen los planos generales de las comunidades, por parte de la propia dependencia (Coordinación General de Reordenamiento Urbano y Protección Ecológica) y así ésta desde el primer momento pueda ordenar las afectaciones, o restricciones y formular sus planes parciales de desarrollo en términos que no tengan que estar siendo sujetos de cambios o modificaciones en los subsecuentes años. Como ejemplo de lo antes señalado esta la ratificación de firmas formulada en el Decimo Sexto Mixto de Paz en la Delegación Iztapalapa de esta ciudad, Pueblo de la Magdalena Atlazolpan, predio denominado TLAUPA.

EXPROPIACION, AFECTACION Y CONVENIOS.

Diversos problemas más se dan cuando no existe la verificación por parte de los fedatarios públicos, llámense Notarios Públicos, Jueces Mixtos de Paz, de lo Civil, de lo Familiar, o cualquier otro, así como del Director del Registro Público de la Propiedad, al no ordenar la verificación de los vientos de los inmuebles (orientación cardinal) y esto lo constatamos al no exigir estas dependencias ni la Dirección General de Regularización Territorial del Departamento del Distrito Federal un plano que garantice las medidas y

colindancias de los inmuebles a regularizar su tenencia de la tierra, verbigracia tenemos que mientras un gran predio denominado HUECAMECATL ubicado en el Antiguo pueblo de San Juanico Nextipac en la Delegación Iztapalapa de esta ciudad, hoy colonia Apatlaco tiene como vientos al norte 328 metros, al sur 328, al oriente 15 y al poniente 15, resulta que de éste se fraccionó una parte que la Dirección General de Regularización Territorial escrituró y teniendo tal inmueble las siguiente medidas y colindancias:

- al norte 14.70 metros,
- al sur 14.26 metros,
- al oriente 20.53 metros, y
- al poniente 20.80 metros,

lo cual no puede ser correcto en virtud de que no puede otorgarse a un inmueble una escritura pública que contenga más metros de los que el antecedente originario consigna para una de las colindancias, pues en tal caso se estan traslapando dos terrenos, como lo es el caso de la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz folio real 09255071, volumen 407, escritura 17807 de fecha 14 de septiembre de 1987, pasada ante la fé del Notario Público número 24 de los del Distrito Judicial de Tlalnepantla, C. Licenciado Leonardo Sánchez B., en donde Roberto Veloz Bañuelos Director General de Regularización Territorial del Departamento del Distrito Federal da en venta a un particular el inmueble de referencia.

Por otro lado la entrega de Escrituras Públicas sin folio o inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal que en ocasiones ha hecho la dependencia antes indicada, como lo es el caso concreto de las escrituras entregadas por el Comité para la Regularización de la Tenencia de la Tierra en Iztapalapa, título de propiedad

7207, de fecha 21 de septiembre de 1987 en el Fraccionamiento Urbano Popular Alvaro Obregón en la Delegación Iztapalapa de esta ciudad, ha creado un sinnúmero de problemas que hacen que se vaya dando una verdadera maraña jurídica de irregularidad territorial entre los habitantes de dicho fraccionamiento, documentos que dejan de ser escrituras y se convierten única y exclusivamente en contratos privados de compraventa que solo sirven para dar cierta seguridad a los compradores pero no dan la total certeza jurídica en sus patrimonios, y si esto ocurre dentro del propio Departamento, ¿ cómo se espera exigirle a los particulares que no compliquen más las cosas cuando llevan a cabo transacciones de esta naturaleza ?

Todo lo anterior sucede aún y cuando el Departamento del Distrito Federal compra para supuestamente acabar con la necesidad de efectuar la regularización con la buena voluntad de los fraccionadores (lo cual nunca sucede, pues estos pretenden volver a cobrar por lo que ya vendieron, caso contrario no firman, no dándole ninguna garantía a los compradores de alcanzar su escritura pública en la vía más práctica como lo es a través de convenios), y así única y exclusivamente llevar a cabo la tarea entre un grupo de compradores y un solo propietario, que es el propio Departamento. Como ejemplo de lo anterior tenemos lo que ocurrió en la compraventa efectuada por el Departamento del Distrito Federal y el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular, respecto de los terrenos ubicados en el Ejido de Santa Martha, Santa María Astahuacan, y Santiago Acahualtepec en la Delegación Iztapalapa de esta ciudad, y que fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal en el tomo 216, volumen segundo, a fojas 429, número de partida 2388, sección Primera A, de fecha 15 de febrero de 1973, protocolizada ante la fé del Notario

Público 121 de los del Distrito Federal, motivo por lo cual es ilógico que no pudieran escriturar todos los lotes en términos de ley, toda vez que asientos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal ya existían.

Esta situación no solo se ha dado en la Delegación Iztapalapa, pues en la Delegación Iztacalco, en la colonia, en ese entonces proletaria, Gabriel Ramos Millán, existen una serie de inmuebles con los mismos problemas de no inscripción en el Registro Público de la Propiedad, lo cual aunado a la tremenda ignorancia o la buena fe que existe entre los colonos hace que no existan sendos reclamos en contra de la autoridades que ocasionan estos desajustes jurídicos, y como ejemplo basta un botón, siendo que para ello señalamos que el Departamento del Distrito Federal compró el 18 de octubre de 1948 de la Compañía Fraccionamientos Industriales de México, S. A., una fracción de los predios denominados TLACOTAL BRAMADEROS Y MOSCO, con una superficie de 291,338.00 metros cuadrados por permuta, según escritura pública de fecha 7 de diciembre de 1948 pasada ante la fé del Notario Público número 84, Licenciado Emilio Gomez Sariol, misma que fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad Raíz, el tres de diciembre del mismo año (con lo cual empiezan los errores, y los problemas de entendimiento, toda vez que si aún no se lleva a cabo la protocolización de la escritura lo cual fue realizado el día 7, ¿ cómo es que cuatro días antes se pudo llevar a cabo su inscripción en el propio registro ?), en el tomo 104, volúmen V, de la serie A, a fojas 202 bajo el número 288 de la sección primera. Con posterioridad se llevó a cabo la lotificación de la colonia Gabriel Ramos Millán, misma que fue inscrita en la dependencia de la propiedad citada en la sección primera A, tomo 127, volúmen VII, a fojas 1, bajo

el número 1 y siguientes de fecha 30 de junio de 1955, y así tenemos que el día 10 de abril de 1965 se expidió un documento que no es escritura pública por parte de la Dirección General de Gobernación del Departamento del Distrito Federal, respecto del inmueble ubicado en la manzana 137, lote 34 en la colonia Ramos Millán, misma escritura que a pesar de que ya existía la lotificación correspondiente desde el año de 1956, nunca fue perfeccionada contra terceros, pues no fue inscrita en el folio o asiento correspondiente para los efectos legales a que tuviera lugar, lo cual ocasiona una serie de irregularidades en contra de los colonos que confían que precisamente las autoridades serán las que no tienen por que fallar en su perjuicio. En este entendido tenemos que ésto ocurrió en diversas colonias, y no una vez por colonia, pues si nos pusieramos a buscar se encontrarían todos los errores que el Departamento del Distrito Federal en su calidad primero de comprador y luego en su calidad de enajenante ha cometido en los diversos actos de traslado de dominio, nunca terminando, y por ello es que señalaremos el caso ocurrido en la transmisión de dominio realizado en el Inmueble denominado Apatlaco 15 que contiene una serie de errores que a continuación se describe:

El día 24 de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve el Departamento del Distrito Federal representado por su Oficial Mayor C. Lic ROBERTO SALCEDO AQUINO, asistido por el Director General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica C. Arquitecto Jorge Gamboa de Buen celebró contrato privado de compraventa con los señores LEONARDO, NICOLAS, LUCILA, Y CLEMENTINA PASCUALA, todos de apellidos BASURTO PADILLA, ENCARNACION PAULINA BEATRIZ BASURTO PADILLA VIUDA DE RODRIGUEZ, MARIA EUGENIA BASURTO PADILLA DE DOMINGUEZ, y la sucesión testamentaria a bienes de CLEMENTINA PADILLA MARTINEZ VIUDA

DE BASURTO, respecto de una fracción del predio ubicado en el número 15 de la avenida Canal de Apatlaco en la colonia Apatlaco, en la Delegación Iztapalapa de esta ciudad.

El día 7 de octubre de 1993 fue publicado en la página 40 y 41 del Diario Oficial de la Federación el Decreto Presidencial mediante el cual el Ejecutivo Federal autorizó al Departamento del Distrito Federal a enajenar a título gratuito el predio ubicado en la avenida Canal de Apatlaco número 15, colonia Apatlaco, en la Delegación Iztapalapa de esta ciudad en favor del Fideicomiso de Vivienda Desarrollo Social y Urbano para programas de vivienda. El decreto mencionado entró en vigor al día siguiente de su publicación.

Cabe hacer las siguientes aclaraciones pertinentes:

En primer término nunca se demostró que se hubiera llevado a cabo la escrituración del inmueble en favor del propio Departamento del Distrito Federal, pues no existe constancia de tal situación en forma legal, y en el propio contrato de compraventa existe únicamente la señalación que el pago total del inmueble se haría a la firma de la Escritura Pública ante el Notario designado para tal efecto y en favor de la entidad que compró pero nunca sucedió tal evento.

En segundo lugar el organismo Federal llevó a cabo la compraventa de un inmueble que no tiene plenamente definidas sus medidas y colindancias, toda vez que se traslapa con otros inmuebles, lo cual puede ser constatado en el antecedente número dos romano del contrato de compraventa

mencionado , pues así tenemos que el inmueble del cual se fraccionara una parte es el denominado MINICH, ubicado en el Barrio (mejor dicho Pueblo) de San Juanico (Nextipac) de Iztapalapa, y que actualmente es Avenida Canal de Apatlaco número 15, esquina con Calle Hidalgo, Colonia Apatlaco, en la Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, con superficie de 8,430 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte en 15.00 metros con Canal Nacional o Público, ahora Avenida Canal de Apatlaco.

al sur en 15.00 metros con propiedad que es o fue de Joaquín R. Guerrero.

Al oriente en 562.00 metros con propiedad que fue de Alfonso (Ildelfonso) García Rosas, Guillermo García Rosas, posteriormente de su sucesión EVARISTO Y HONORIO GARCIA AVILA. (predio denominado NEXTIPAN).

Al poniente en 562.00 metros con propiedad que es o fue de Paulino García (predio denominado MINICH).

El antecedente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal para este inmueble es el siguiente:

SECCION PRIMERA SERIE C, TOMO 126, VOLUMEN SEGUNDO, A FOJAS 409, BAJO EL NUMERO DE PARTIDA 329 Y 330.

Por otro lado cabe hacer la aclaración que en el antecedente II inciso c, se señala que del predio descrito se adquiere una fracción del terreno consistente en una superficie de 3,365.141 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte en dos tramos el primero de 23.366 metros con la avenida Canal de Apatlaco, y el segundo de 9.001 metros con Callejón Hidalgo.

Al sur en 20.019 metros con resto del predio del cual forma parte.

Al oriente en dos tramos el primero de 100.55 metros con Callejón Hidalgo, y el segundo de 89.689 metros con predios con diversas cuentas catastrales (que pertenecieron al Paraje Apatlaco de Carlos Gil Guerrero).

Al poniente en 189.54 metros con calle Hidalgo (paraje MINICH, antes propiedad de Paulino García).

Todas las medidas y colindancias se repiten en el Decreto Presidencial que autoriza su enajenación, con excepción hecha de la medida total del inmueble que señala la cantidad de 3,635.141 metros cuadrados, con lo cual encontramos un nuevo error en este acto jurídico.

En mérito de lo señalado en párrafos anteriores debemos indicar que no pudo celebrarse una compraventa en forma legal por parte de los vendedores toda vez que estan vendiendo un terreno que no reúne las mismas medidas que señala su escritura, ya que recordando las medidas del norte y del sur en ningún momento coinciden pues mientras que el vendedor tiene solamente quince metros al norte y al sur, el comprador adquiere 32.367 metros al norte y 20.019 metros al sur, lo cual quiere decir que se tomo parte de otros predios sin consentimiento de los propietarios para completar el inmueble objeto de la venta.

Asi tenemos que por un lado el predio denominado Paraje Nexipan de Guillermo García Rosas cuya inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio este en la sección primera B, tomo 105, volumen

de contratos privados, a fojas 71, bajo el número de partida 134 y que da al oriente del inmueble en cuestión tiene las siguientes medidas y colindancias:

al norte mide 15 metros con Canal Público, hoy Apatlaco.

al sur mide 15 metros con propiedad de Joaquín Guerrero

al oriente en 562 metros con Paraje Apatlaco de Carlos Gil Guerrero.

al poniente en 562 metros con Paraje Minich de Paulino García. hoy calle Hidalgo.

Y por otro lado el Paraje Apatlaco propiedad de Demetrio Luna Calderón que da al poniente del predio en cuestión y que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal con los siguientes datos sección primera A, tomo 123 y 125 volumen 8, a fojas 52 y 354 y con el número de partida 80 y 585, tiene las siguientes medidas y colindancias:

Al norte mide 15 metros con Canal Público hoy Apatlaco,

Al oriente mide 562 metros y colinda con Paraje Minich de Paulino García hoy calle Hidalgo.

Al sur mide 15 metros y colinda con Joaquín Guerrero.

Al poniente mide 562 metros cuadrados y colinda con Paraje Apatlaco propiedad de Macedonio Gutiérrez.

Con todo lo anterior es posible determinar que el predio que fue comprado por el Departamento del Distrito Federal y vendido por los señores Basurto Padilla es el que correspondía al Paraje MINICH, mismo que tiene su antecedente registral en la sección primera A, volumen nueve, tomo 91, a fojas

436, número de partida 512, y que está como propiedad del señor Paulino García y siendo que fueron doce metros los afectados para la apertura de la calle Hidalgo, pues es menester recordar que no apareció por sí sola o que desde siempre ya existiera la calle Hidalgo, sino que tuvo que ser afectada alguna propiedad particular para su creación, y así tenemos que existe un nuevo motivo de irregularidad de la tenencia de la tierra ocasionado por la negligencia de las autoridades del Departamento del Distrito Federal al no corroborar la veracidad de los hechos sobre los cuales se lleva a cabo la transmisión de la propiedad de bienes privados que adquiere el mismo.

Hoy el problema sigue existiendo pues al no haber los medios suficientes para poder entregar una escritura pública en favor de la Nueva Resistencia Judith Reyes Asociación Civil, quién fue la compradora posterior del inmueble al adquirirlo del Fideicomiso de Vivienda Desarrollo Social y Urbano del Departamento del Distrito Federal, mismo inmueble en donde se edificaron cincuenta viviendas de interés social por parte del mismo fideicomiso y en favor de los integrantes de dicha asociación, es por lo cual se da el momento en que después de dos años de estar y haber contratado las viviendas antes indicadas, el FIVIDESU no ha podido entregar escrituras en favor de los beneficiarios de dicho crédito, motivado por los razonamientos antes expuestos, a pesar de las peticiones hechas por los interesados a efecto de que fuera agregado el inmueble a un decreto expropiatorio que se realizó en la zona a efecto de regularizar la tenencia de la tierra de las colonias Apatlaco, Magdalena Atlatzotpan, San Juanico Nextipac, El Triunfo, Ampliación El Triunfo., decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de octubre de 1993.

CAPITULO IV.

LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA: TRES CASOS CONCRETOS DE VIOLACION A LA SEGURIDAD JURIDICA CONSAGRADA EN LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

De todo lo que hemos dicho con anterioridad en los capítulos precedentes, podemos afirmar que el sistema jurídico de protección que se otorga a la propiedad privada en México, es amplio, pero no obstante que ese sistema reposa sobre una base constitucional, y digo es bastante amplio, se puede afirmar en definitiva que es aún incompleto, ya que puede y debe ser más diverso y efectivo.

A las personas a las cuales se les viola su derecho de propiedad no les interesa tanto como dice la Ley de Amparo que se destituyan y consignen a las autoridades responsables, que no respetan las resoluciones de los Jueces de Distrito y de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, o de los Tribunales Unitarios o Colegiados de Circuito, sino lo que les interesa a los particulares afectados es que se les restituya en su derecho y no tanto que se sancione al funcionario responsable pues ésto únicamente evita que vuelva a ocurrir, pero no evita que lo que ha sido consecuencia se restituya y vuelva a ser como hasta antes del inicio de la agresión jurídica en contra del particular o gobernado.

A continuación se relatan varios casos en diversas colonias y que se refieren al burocratismo y mala fe de parte de las autoridades para la regularización de la tenencia de la tierra.

1.- Campamento 2 de Octubre. Su Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Para poder realizar el análisis correspondiente es necesario señalar algunos antecedentes importantes al respecto, y así tenemos que en la década de los años cuarenta, aún existían en el Distrito Federal una serie de grandes ex-haciendas como residuos de pequeños latifundios, las cuales se encontraban en condiciones, en el mayor de los casos, de irregularidad, esto motivado por una parte por el deceso de los titulares registrales, otras por el fraccionamiento de las mismas entre los propios familiares, quienes posteriormente hacían ventas clandestinas, sin los permisos y escrituraciones correspondientes a terceros, cesiones de derechos, ventas verbales, donaciones, comodatos, arrendamientos o cualquier otro acto de dominio o de posesión sin las inscripciones correspondientes en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Esto dio como resultado que las haciendas de San Nicolás Valentino Tolentino Buenavista con una extensión aproximada de diez mil hectáreas, la hacienda de la Purísima de más de cinco mil hectáreas, la hacienda del Moral de más de mil hectáreas en la Delegación Iztapalapa, la hacienda de la Albarrada y el Rancho de Apatlaco de aproximadamente mil hectáreas cada uno en la Delegación de Iztacalco, la Hacienda de Cospa en la Delegación Coyoacán de aproximadamente diez mil hectáreas, la hacienda de

Aragón en la Gustavo A Madero, y parte del actual municipio de Nezahualcoyotl y Ecatepec de más de veinte mil hectáreas, se fueron transformando en nuevos asentamientos irregulares, nuevas colonias, que a la postre dieron con un número infinito de lotes que varían en proporciones y dimensiones, al grado de señalar que algunos pueden medir cincuenta metros cuadrados y otros pueden aún medir mil o más metros cuadrados, todo lo cual motivo que no hubiera realmente una planificación bien definida en el crecimiento de la zona urbana y en consecuencia no pudo realizarse una regularización acorde a la nueva realidad del Distrito Federal y de la propia zona metropolitana en cuanto a tenencia de la tierra se refiere.

A fin de dar una salida a la problemática de planeación de nuevos asentamientos poblacionales el día 4 de septiembre de 1962 se expidió el decreto presidencial de expropiación que declara de utilidad pública la formación de un núcleo de población en la zona sureste de la ciudad de México, con las calles, obras de urbanización, y servicios públicos necesarios, para la construcción de habitaciones para venderlas o rentarlas a personas de modestos recursos económicos, mismo decreto que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 3 de octubre de 1962, y entró en vigor el mismo día de su publicación, decreto rubricado fundamentalmente por el entonces Ejecutivo Federal, y a fin de acabar con la serie de invasiones que venían dándose en la zona Chinampera de lo que hasta ese entonces era conocido como los pueblos de Santa Anita, Bramaderos, Magdalena Atlazolpan, San Juanico, Aculco, Santa Cruz, San Pedro, San Miguel, Barrio de Zapotla y otros, invasiones propiciadas por los originarios habitantes de la zona, debido ésto último a la grave escasez de recursos económicos que orillaban a los pobladores a empezar por una parte a vender en pequeños lotes sus predios,

chinampas o parcelas, en lugar de tenerlas totalmente ociosas, y por el otro lado, debido a la venta que de numerosos predios se dieron a coyotes que posteriormente empezaron a fraccionarlos sin permisos administrativos correspondientes, a familias que con su legítima aspiración de adquirir un patrimonio para su propia familia, compraban serios problemas y no la tranquilidad tantas veces anhelada.

Así tenemos que para 1960 en el Distrito Federal existe escasez grave de vivienda (igual que hoy en día) para familias de recursos paupérrimos, y hasta ese momento no existía una sola forma legal y administrativa de resolver este añejo problema, ya que ni el Instituto Mexicano del Seguro Social, ni el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, o alguna otra institución crediticia pública o privada permitieron de ninguna manera ayudar, apoyar y beneficiar a las familias mexicanas que requieren ya no de una casa habitación, sino cuando menos de un lote en el cual ellos pudieran iniciar el sacrificio de construir un hogar humilde, lo cual propició que infinidad de personas con la necesidad imperiosa de un techo se hallan apoderado de terrenos sin derecho alguno, en su caso, y en que vivales explotando la necesidad, la miseria y la extrema ignorancia de padres de familia que actúan éstos últimos de buena fe, hayan creado verdaderos cinturones de miseria en los límites en ese entonces de la ciudad, o lo que es peor, los hayan defraudado con supuestas ventas de terrenos, que sin derecho alguno vendían, creando a su vez un nuevo problema en el ámbito judicial como lo es infinidad de demandas en el campo civil y en el campo penal. Por ejemplo podemos señalar el juicio ordinario civil promovido por el señor CORTES MARTINEZ RAMON, en contra de BEATRIZ JIMENEZ y otros, en el juzgado cuadragésimo

cuarto de lo civil, expediente número 449 /94, acción reivindicatoria que actualmente está en trámite.

Todo lo anterior aunado al grave problema de escasez de vivienda para rentar, por un lado creado por la sobrepoblación demográfica existente en esta ciudad, la falta de recursos económicos para el campesino que hace que estos emigren a la ciudad en busca de mejores condiciones de vida, lo cual nunca logran y si engrosan los cinturones de miseria ya mencionados, y por otro lado en ese entonces el aprovechamiento del decreto de congelamiento de rentas de 1940, que hizo que infinidad de familias en lugar de procurar aprovecharlo, los convirtió en irresponsables al ya no preocuparse por encontrar algo mejor y si seguir pagando una renta fácil y cómoda, así como el alto costo de las rentas en otros lugares, por parte de los caseros, ya que el alza desproporcionada de estas ha venido a ser paralela a la del alza de los valores de los bienes inmuebles, todo lo cual creó la necesidad también de pagar la renta, y de ninguna manera pagar renta y ahorrar para comprarse una casa o lote, a la vez, porque esto era imposible.

Aunque no podemos negar el hecho de muchas familias que nunca quisieron ir a lugares aún despoblados que les ocasionara un gran sacrificio, y por ello es que nunca consiguieron un lote o propiedad que les permitiera salir de su necesidad de vivienda.

Asimismo otro problema causado por el gobierno es el acelerado impulso que desde los años cuarenta ha dado a la industria pequeña, mediana y grande, lo cual ha hecho que estos tengan la necesidad de mano de obra, pero nunca preocupándose por proporcionarles a sus trabajadores vivienda

digna y decorosa, ya que la ambición de los dueños y empresarios es superior a la ayuda que también éstos debieron dar al gobierno que los apoya, para así resolver en forma conjunta un problema de ambas partes, pues un trabajador que tiene la seguridad de una vivienda para él y para su familia, rinde más que aquel que está siempre en la zozobra de no tener un techo seguro, y en base a esto, un gobernado que tiene cubierto el mínimo de sus necesidades, no ocasionará problemas al gobierno.

Por otro lado, en lugar de preocuparse el gobierno de la ciudad en evitar que siga creciendo la mancha urbana, la ha solapado al permitir que una vez que ya se asentaron en esos lugares las personas, les empieza a dotar de servicios y obras de infraestructura urbana, lo cual es en beneficio de vivales y gentes sin escrúpulos, quienes venden terrenos que en un principio a ellos les costaron la décima parte de su valor, dado que visualizaron que con el crecimiento de la ciudad, a la larga el gobierno les dotaría de todo lo necesario a las gentes que lleguen a habitar esas zonas.

Así entonces, el gobierno en uno de sus pocos logros que ha permitido dar una verdadera ayuda a la gente de escasos recursos, en mérito de saber que el ingreso mensual de los trabajadores no ha aumentado en el mismo índice que han aumentado los precios de los bienes inmuebles, de las rentas, así como de los materiales para la construcción, y de las empresas que impulsan la vivienda de interés social, fue por lo cual tuvo a bien ordenar la expropiación de 372 hectáreas en el sureste de la ciudad a fin de restablecer el equilibrio perdido construyendo gran número de habitaciones en el mismo, o para en su caso dotar de lotes a personas de escasos recursos económicos a través de sus ventas a los precios más módicos posibles, o, en el último de los

casos para regularizar la propiedad de sus lotes a aquellos que ya venían ocupando los mismos por anteriores ventas.

En base a lo anterior es como se crearon las colonias actualmente conocidas como: JUVENTINO ROSAS, JARDINES TECMA, GABRIEL RAMOS MILLAN, AMPLIACION RAMOS MILLAN, LA CRUZ, ZAPATA VELA, ACULCO, NUEVA ROSITA, INFONAVIT IZTACALCO, PICOS IZTACALCO, IMPI IZTACALCO, FRANCISCO I. MADERO, MOSCO DE LAS CHINAMPAS, CUCHILLA AMPLIACION RAMOS MILLAN, y FRACCIONAMIENTO POPULAR BENITO JUAREZ, que actualmente recobró su nombre histórico : **CAMPAMENTO 2 DE OCTUBRE**

El Campamento 2 de Octubre es una colonia relativamente joven, ya que aproximadamente en el año de 1967, el día 3 de septiembre en un censo practicado por la Delegación Política existían un promedio de 410 familias habitando el inmueble, mismo que se compone en la actualidad de un promedio de 72 hectáreas de terreno, siendo ocupadas por casas habitación entre 40 y 45, como área de equipamiento urbano (escuelas, mercados, centro de salud estacionamientos), 10 hectáreas, y el restante como andadores y calles.

Este grupo de 410 personas fueron los que posteriormente se conocieron como los amparados, en virtud de que ellos se ampararon en contra de diversos actos de autoridad en el Juicio de Garantías seguido por Francisco de la Cruz Velasco y otros en el expediente número 270/73, amparo directo radicado en el H. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA del primer circuito el día 10 de abril de 1973, mismos actos que los hicieron consistir en los actos de molestia y privación de la posesión y

derechos que pretendían llevar a cabo las autoridades responsables y que eran el Departamento del Distrito Federal, Delegación Iztacalco, Delegación Iztapalapa, Dirección General de Promoción de la Habitación Popular, Jefe de la Oficina de Regularización de Colonias, y que en consecuencia que se les mantuviera en posesión de sus predios, y se les regularizara la propiedad de los mismos en mérito del escrito existente firmado por las demandadas. Asimismo hicieron consistir otros actos de parte de la Dirección General de Policía y Tránsito del Departamento del Distrito Federal, como lo fueron los actos de molestia con la presencia física en el lugar que habitaban, que es el propio Campamento 2 de Octubre, de personas ajenas al mismo como lo son policías, granaderos, agentes, policía montada, y demás miembros de la fuerza pública, algunos vestidos de civiles, mismos que estaban intimidándoles para que no opusieran resistencia a la desposesión y privación de sus derechos de que se les quería hacer objeto, amparo que procedió según la resolutoria de fecha 24 de septiembre de 1973 y que a la letra dice:

" PRIMERO.- LA JUSTICIA DE LA UNION AMPARA Y PROTEGE a Francisco de la Cruz Velazco y coagraviados contra la Primera Sala del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal por el acto que se precisa en la parte final del primer resultando de esta ejecutoria y para los efectos señalados en la última parte de su considerando cuarto (nota: se señala que los efectos a que se refiere en forma literal son: "... para el efecto de que se deje insubsistente la sentencia reclamada en el aspecto que se analiza y se resuelva sobre su legalidad al entrar al estudio del fondo del asunto respecto de los actos de las autoridades ordenadoras de que se ha tratado anteriormente en este considerando, por resultar violatorias de garantías, la estimación aislada

que hizo la sala responsable, de los actos del citado Director de Policía y Tránsito al declarar su validez").

SEGUNDO.- Notifíquese, con testimonio de esta resolución, devuelvanse los autos a la sala de su origen, y en su oportunidad archívese el expediente".

En términos más precisos es bueno aclarar que los amparados lo que defendían era la posesión que tenían de un gran parte del inmueble, más no de las 72 hectáreas que componen todo el campamento, pues aún algunos propietarios originarios seguían amparados contra el decreto expropiatorio, por tanto aún tenían ellos la posesión, y el predio que paso a ser ocupado por la Conasupo nunca fue de su posesión.

El grupo de los amparados permitió que en base a la resolución transcrita en el párrafo inmediato anterior, ser los primeros tomados en cuenta para asignarles lote en el Campamento 2 de Octubre, por parte de la UNION DE COLONOS DE SANTA CRUZ IZTACALCO IZTAPALAPA ZONA EXPROPIADA A.C. (pues su presidente era precisamente Francisco de la Cruz) y que posteriormente les fuera reconocida dicha asignación por parte del Departamento del Distrito Federal a través de un contrato de compraventa firmado por el ya entonces Director General de la Habitación Popular de la misma dependencia, con base en el acuerdo 576 de fecha 15 de marzo de 1974, contrato celebrado con los amparados que aparecían en el censo de la Procuraduría de Colonias Populares del propio Departamento, el día 26 de febrero de 1976.

En dicho contrato el Departamento del Distrito Federal vendió con reserva de dominio a las personas que como ya se mencionó anteriormente aparecían en el censo señalado y que cubrían los requisitos de no ser propietarios de algún inmueble en el Distrito Federal, ser casados, y vivir en el Campamento 2 de Octubre, contrato que estuvo plagado de cláusulas a favor del vendedor en contra de los compradores, como son las siguientes:

a) El vendedor se reserva el dominio del inmueble hasta en tanto no se pagara el precio convenido, aumentando éste en un seis por ciento más por concepto de intereses.

b) El adquirente se sujetaba a construir una casa habitación con asistencia técnica de la Dirección General de la Habitación Popular, lo cual nunca ocurrió, dado que se entregaron planos por parte del Departamento del Distrito Federal, pero con indicaciones y construcciones que en ningún momento personas de escasos recursos pudieran solventar, y mucho menos teniendo un adeudo como lo era la propia tierra.

c) Obligaba al adquirente a constituir el patrimonio familiar conforme lo establece la ley sustantiva de la materia, lo cual era imposible en virtud de encontrarse sujeto el inmueble a la reserva de dominio.

d) Obligaba al adquirente a no traspasar, vender, ceder, o arrendar el inmueble a ningún tercero, ni los derechos adquiridos sobre él, no permitiendo ninguna salida a esta circunstancia, dado que podía en algún momento terminar de pagar el adquirente pero a pesar de ello quedaba sujeto a esta disposición.

e) La anotación de la reserva de dominio quedaría inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para que surtiera efectos contra terceros, obligándose el Departamento a que en el momento de que terminara de pagar el precio del inmueble, éste último daría aviso al registro a efecto de que se liberara de la reserva al inmueble, lo cual nunca ocurrió en forma voluntaria, y en cambio hubo necesidad de que la comunidad presionara para llevarse a efecto tal cláusula.

f) Los gastos de la cancelación de la reserva de dominio serían a cargo del adquirente, una obligación más a cargo de las personas de escasos recursos, y a favor del Departamento.

g) Obligaba a que el adquirente pagara con toda puntualidad las mensualidades establecidas, no recordando que una de las finalidades del decreto expropiatorio era beneficiar a personas de escasos recursos económicos, y que por tanto eran personas que en algún momento podían dejar de tener dinero hasta para sus más urgentes necesidades.

h) Era causal de rescisión del contrato el no iniciar la construcción de la casa habitación conforme al plano entregado por el vendedor.

i) Otra causal de rescisión era utilizar el inmueble para fines distintos de los de casa habitación, en donde nuevamente el vendedor olvidaba que al ser personas de escasos recursos, éstas tratarían de encontrar la forma de garantizarse un sustento, y éste precisamente sería a través de dejar de

pagar rentas, trasladando sus talleres, o pequeños comercios a sus lugares de residencia.

j) Otra causa de rescisión era el permitir que otra familia distinta de la del adquirente viviera en el inmueble, lo cual no daba muchas posibilidades al propio adquirente, debido a que como familia el Departamento contaba solamente al titular, a la esposa, y a los hijos, pero si en el caso concreto también vivían otras personas como los hermanos, los padres, tíos o sobrinos, lo cual era y sigue siendo muy regular que ocurra, podía ser motivo de dicha causal.

Todas las cláusulas y causales de rescisión estaban orientadas a que en algún momento se pudiera disponer de los mismos lotes ya vendidos y en favor de personas que pudieran pagar de acuerdo a los intereses de las personas que estaban en ese momento en los puestos medianos del Departamento del Distrito Federal, olvidando como ya se ha dicho hasta el cansancio la finalidad y la causa de utilidad pública para lo cual fue expedido el Decreto Expropiatorio.

Posterior al reconocimiento de los amparados en el año de 1973, la Unión de Colonos mencionada creo el grupo denominado de los censados, en donde se anotaron los hijos, los padres, y los parientes en general de los amparados, lo cual, independiente de que propició una serie de componendas entre los encargados de tal actividad, vino a derivar en una corrupción generalizada años después, a través de anotar a una serie de personas que no tenían que ver nada en los trabajos realizados por la unión, previos pagos por

abajo del agua que enriqueció a muchas personas y dejó sin posibilidades de hogar y patrimonio familiar a otras tantas.

Los censados fueron el grupo que posteriormente se dividió en el grupo de los viejos, por ser de los que más tiempo tenían en la organización, el grupo uno, dos, tres, cuatro, cinco, seis, siete, ocho y nueve, así como el grupo de las trece colonias que sin vivir en el campamento se organizaban con el mismo, para fines idénticos de vivienda popular.

En este grupo fue en donde hubo la mayor problemática jurídica, en virtud de que no se les reconocía derechos de posesión por ser ésta posterior al acuerdo de fecha 3 de septiembre de 1977, mismo que fue celebrado entre la UNION DE COLONOS (representante legal de los amparados) y el Departamento del Distrito Federal, lo cual llevó a la Unión, a una lucha desgastante para que se les reconociera sus derechos y en consecuencia pudieran ser reacomodados en el propio campamento.

Finalmente se da el primer viso de regularización de la tenencia de la tierra, mismo que fue rebautizado con el pomposo y rumboso nombre de FRACCIONAMIENTO URBANO POPULAR BENITO JUAREZ, en el año de 1979 bajo la administración de Jose López Portillo, año en el cual a través de los Notarios Públicos 33 y 68 del Distrito Federal, se empiezan a inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Distrito Federal las escrituras públicas de compraventa celebradas entre los colonos del Campamento 2 de Octubre y el Departamento del Distrito Federal, con todo el clausulado a favor del Departamento y lo que es más, agregando cláusulas aparte en deterioro aún más de los colonos, tales como las siguientes:

a) Aún cuando cumpla el adquirente los abonos estipulados, en el caso de ser imposible el cumplimiento de la entrega del inmueble, el Departamento podrá optar por pedir la rescisión de contrato. Esto fue lo que permitió que en diversas ocasiones se vendieran dos o más veces los lotes de terreno a diversas personas, ocasionando serios fraudes en contra de personas que actuaban de buena fe, como lo es el caso concreto del juicio ordinario civil radicado en el juzgado sexto de lo civil, promovido por LOPEZ SORIA YOLANDA en contra de TITA VILLALBA VILLALBA y JORGE VARGAS RANGEL, acción plenaria de posesión, expediente número 194/90, en el cual ambas personas presentaban recibos de pago de tierra hechos al Departamento del Distrito Federal.

b) Obligaba a que en el caso de que la parte adquirente quisiera vender, traspasar o arrendar el inmueble, se sujetara al permiso que en su caso quisiera dar la Comisión de Desarrollo Urbano de la Dirección del Área de Recursos Territoriales, y si ésta se negaba a darlo, entonces no tendría validez cualquier acto jurídico que se realizara en contra de esta disposición. Como ejemplo tenemos el Folio Real 445549 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

c) Sigue subsistiendo la reserva de dominio aún y cuando muchas personas acreditaron el pago del precio correspondiente al vendedor.

El once de mayo de 1981, se da la primera escritura libre de reserva de dominio ante el Notario Público 53, extremo acreditado en el Folio Real número 388098 del Registro Inmobiliario, dándose así un avance real en el

procedimiento de regularización de la tenencia de la tierra del antiguo Campamento 2 de Octubre, lo cual ayudò a 1500 familias habitantes del mismo campamento, lo cual aunado a la entrega realizada en el año de 1979, daba seguridad jurídica, aunque no total pero que de alguna manera protegía a 2200 familias aproximadamente.

A esta escrituración no se le puede encontrar problema alguno, salvo que el Departamento, por aquello de las dudas, se libera de responder para el caso de saneamiento en caso de evicción, y que si existía lesión o vicio en el consentimiento, obligaba al adquirente a renunciar formalmente a él, o no firmaba, todo lo cual se repite una y otra vez en las escrituras anteriores.

El día 16 de febrero de 1982, se entregan nuevas escrituras a diversas familias, las cuales no contienen errores o vicios, más cabe hacer la aclaración que hubo algunas que si estuvieron mal formuladas en este sentido:

En el caso de la escritura 8609 del volumen 397 del fedatario 33 del Distrito Federal, resulta que se expide en favor de TERESA CRUZ DE MARTINEZ, respecto del lote 15 manzana 5-A de la supermanzana I, mismo inmueble que ya antes había sido inscrito en el folio real 311447 del Registro Público de la Propiedad a nombre de LUZ MARIA REYES NARVAEZ, con lo cual se dio el caso de estar vendiendo el mismo inmueble en dos ocasiones diferentes a dos personas diversas, por lo cual el Departamento incurrió en fraude en contra terceros.

Por si esto fuera poco, hubo algunos lotes que por razones de ocupación de áreas verdes hicieron que éstos se recorrieran en cuanto a su

numeración, lo cual ocasionó que por ejemplo en el caso del inmueble de la señora GUADALUPE CONTRERAS y de la señora GLORIA VARGAS RANGEL, se tipificara lo siguiente:

El lote 20 de la Manzana cuatro de la Supermanzana IV, mismo que no tiene escritura pública, pasó a ser por cuestión de numeración y reacomodo el lote número 21 mismo que es posesión y propiedad de GUADALUPE CONTRERAS, pagado al Departamento del Distrito Federal y con posesión de quince años atrás, dando como resultado que el lote 21 de la misma Manzana y Supermanzana que si estaba escriturado en favor de GLORIA VARGAS RANGEL, persona que por razones ya indicadas pasó a ser su lote número 21 bis dejando de tener escritura pública respecto del lote de su posesión y en cambio pasó a ser propietaria del lote 21 ocupado por GUADALUPE CONTRERAS, mismo que no tiene escritura y posesionaria del lote 21 bis, que es el que actualmente ocupa.

Así tenemos que independientemente de que seguía sin resolverse la situación jurídica de todos los predios del Campamento 2 de Octubre, el Departamento a través de sus programas de regularización de la tenencia de la tierra estaba creando más problemas en lugar de darles una solución.

Después de esas regularizaciones parciales y de que diversos particulares, a través de juicios ordinarios civiles, prescripciones positivas, otorgamientos y firmas de escritura, juicios sucesorios intestamentarios y testamentarios, lograron su regularización jurídica en cuanto a posesión de la tierra, se detuvo toda posibilidad de regularizar a todo el campamento, recordando que para ésto en el Campamento 2 de Octubre en 1980, solamente

existía una organización comunitaria que seguía siendo la Unión de Colonos ya indicada, más resulta que en Marzo 5 de 1981, es apresado el líder de la misma, señor Francisco de la Cruz Velazco y junto con él una serie de dirigentes de la misma Unión y así ésta se avoca exclusivamente a hacer las gestiones necesarias para lograr la libertad de aquellos, olvidándose que siguen existiendo prioridades en la comunidad, como lo eran los servicios públicos y la regularización de la tenencia de la tierra, y al paso de varios años, orilla a que se desorganice el movimiento y no existan personas capaces de continuar con el mismo y en favor de la colectividad.

Así para el año de 1987 surge en el interior del Campamento 2 de Octubre, el Comité de Defensa de los Derechos del Campamento 2 de Octubre (que posteriormente adquirió el nombre de COORDINACION DE DEFENSA DE LOS DERECHOS DEL CAMPAMENTO 2 DE OCTUBRE al agrupar a nuevos comités) a través de una dirigencia joven que empieza a enfrentar grandes retos como es la satisfacción de demandas de carácter comunitario y es así que se empieza a trabajar la construcción del Centro de Salud Comunitario en la colonia, lo cual se logra en una primera fase en el año de 1988; se avoca a solventar la imperiosa necesidad de reorganizar la comunidad a través de crear un Fideicomiso para lograr que se contraten más de mil setecientas líneas telefónicas tanto para comercios como para casas habitación cubriendo el precio en abonos, trabajo que se ve culminado satisfactoriamente en octubre y noviembre de 1989. Empieza a trabajar el proyecto de implementar y dotar al Centro de Salud con una Sala de Rayos X, laboratorio de análisis clínicos y un auditorio de usos múltiples, trabajo que ve sus frutos en el mes de febrero de 1990.

En fin, la COORDINACION DE DEFENSA DE LOS DERECHOS DEL CAMPAMENTO 2 DE OCTUBRE, en 1989 participa en las elecciones de Asociación de Residentes de la Colonia y logra poner en la misma a compañeros agrimiados, logrando con ésto presionar a la autoridad delegacional para que a como de lugar se implemente lo necesario para dar cabida al programa PROGRESSE de la Dirección General de Regularización Territorial del Departamento del Distrito Federal, y a efecto de que de esta manera se acabe de una vez y para siempre con la irregularidad de la tenencia de la tierra en la colonia tantas veces maltratada y golpeada por el gobierno, lo cual no lo entiende el Delegado político y da muestras de oponerse a lo solicitado , para lo cual la Coordinación establece un plan emergente de asambleas permanentes en el campamento a fin de vigilar a la Delegación y presionarla para lograr la regularización, la cual no había sido posible dada la intolerancia mostrada por el propio funcionario para entender la urgente necesidad de los colonos de encontrar finalmente su seguridad jurídica.

Así en el mes de junio de 1989, se rompen pláticas con la delegación y recae el problema en el ámbito de las autoridades centrales del Departamento y así tras la política desarrollada por la organización y que es de presión-negociación y que a las autoridades centrales le hacen mil colonos en diversas ocasiones, se giran instrucciones de esta área central para que la Dirección General de Regularización Territorial y la Delegación de Iztacalco empiecen a trabajar en lo necesario para implementar la regularización en la zona.

Nuevamente se regresa a la Delegación Iztacalco y una vez más se nota la terquedad del funcionario burócrata al insistir éste en que la

regularización se debe llevar a cabo en la dirección regularizadora, y los colonos apelan a que ya han sido muchas veces las ocasiones en que ellos han tratado de resolver el problema allá, y encontrándose siempre con la burocratización y el despotismo de los malos servidores públicos que echan desde siempre al traste con las buenas intenciones y esto ocasiona nuevamente el desgaste para los colonos al tener que ordenar la Coordinación de Defensa la movilización de su gente para presionar nuevamente al Departamento a efecto de que indique al Delegado como hacer las cosas.

Nuevas instrucciones hacen que acuda la Comisión de regularización a la Delegación y en ésta ocasión resulta que el Delegado quiere que el módulo de Regularización PROGRESSE se instale en la explanada de la Delegación, lo cual resulta una burla ya que durante ocho años se ha venido trabajando en un módulo de la misma delegación, y solo componendas y corrupción se había dado en él, ya que era en donde se duplicaban las ordenes de pago y las escrituras anteriores, y si por otro lado la Coordinación ya tenía la experiencia de otros casos y de los problemas que se suscitaban en otros módulos de regularización que si habían sido instalados en los lugares en donde se originaba el problema y el reclamo central (módulos de Paraje San Juan, Desarrollo Urbano Quetzalcoatl, Leyes de Reforma, Ocho Barrios, etc.), era lógico que en el Campamento resultara prioritaria y necesaria la instalación de un módulo y sobre todo por el grave problema que se estaba gestando en la colonia pues al salir de presidio el señor De la Cruz, llegaba con un rencor en contra de todos aquellos que según su pensamiento lo habían abandonado en el penal, amenazando con empezar los desalojos en la zona en virtud de que él seguía siendo el representante común del amparo 270 / 73 ya antes mencionado y por tanto tenía el derecho para hacerlo, creando descontento,

descontrol y no en pocas personas un temor que llegó a convertirse en pánico entre los colonos, todo lo cual ayudo para que la gente se organizara a fin de exigir al Departamento la regularización, convirtiendo el problema de social a un reclamo de carácter político.

Asi resulta que para el mes de octubre de 1989 el Departamento del Distrito Federal se ve seriamente amenazado con graves enfrentamientos entre colonos de ambas agrupaciones, por un lado la Unión de Colonos de Santa Cruz Iztacalco Iztapalapa Zona Expropiada A.C. que peleaban la postura de su dirigente al decir que no debía escriturarse a los que no fueran reconocidos por la Unión, y por otro lado la Coordinación de Defensa de los Derechos del Campamento 2 de Octubre que solicitaba la escrituración de todos aquellos que mostraran legítimo interés, derecho y documentos suficientes para acreditar su personalidad jurídica, lo cual motivó se tomara la decisión de parte del Departamento Central de instalar el modulo PROGRESSE en el Campamento.

Lo anterior crea el serio problema del lugar de ubicación idóneo para la instalación del mismo, ya que a pesar de la existencia del Centro Social, sede de la Asociación de Residentes, por ser el centro de reunión de la Coordinación de Defensa, y al estar ligadas estas últimas dos, por cuestiones políticas no era conveniente darle el crédito a ésta organización para no herir susceptibilidades, pero a su vez la Coordinación no permitiría que se instalara en un lugar que le otorgara el crédito al partido oficial, ni a la Unión de Colonos, dado que el trabajo y esfuerzo había sido precisamente de aquélla.

Por lo anterior y en base a la prudencia política que caracteriza a la Coordinación de Defensa se aceptó que se instalara en un lugar neutral, mismo que debía ser acondicionado para el fin indicado.

Así tenemos que después de serios trabajos de presión y negociación se logró lo tantas veces anhelado por los colonos, tener su propio módulo de regularización en el centro de la colonia y para no tener que estar pasando por los problemas de despotismo y burocratismo tantas veces sufridos en las dependencias gubernamentales, ya que a su vez fue aceptado que mensualmente se llevaran a cabo juntas de información y avances en el módulo con la asistencia del Director General de Regularización Territorial y el Delegado político, los cuales al estar en el centro del problema daban el crédito efectivo al trabajo realizado ahí, juntas en las cuales se informaba acerca de los problemas que surgían, así como soluciones para dar un mayor beneficio a los colonos.

En agosto de 1990 se empezaron a firmar las escrituras, no sin antes pasar por serios problemas como lo fueron y lo siguen siendo algunos casos no resueltos aún y que entre ellos tenemos:

a) La venta fraudulenta que de varios lotes hicieron funcionarios en favor de varias personas.

b) El fallecimiento del titular de los derechos, mismo que al no tener hijos y si nietos al querer regularizar éstos, no aceptaba el Departamento.

c) Cuando el titular de los derechos abandonaba a la esposa, el Departamento no quería resolver su escrituración por querer cubrirse para el caso de que regresara el titular.

d) Las cesiones de derechos hechas por los titulares, en donde el módulo no escrituraba si no comparecía aquel a ratificar la cesión, sin dar mayor opción.

e) No aceptaba la liberación de la reserva de dominio en favor de persona distinta de la que aparecía en el documento primario sin permitir excepción alguna.

f) Los casos de las áreas verdes que habían sido ocupadas en reacomodo por parte del Departamento del Distrito Federal, ya fuera por conducto de la Delegación Política de Iztacalco, o por la Comisión de Desarrollo Urbano o posteriormente por la Dirección General de Regularización Territorial o por la propia Unión de Colonos tantas mencionada.

g) Las áreas verdes en donde había construcciones definitivas por parte de colonos que ya habían pagado a la Tesorería el costo total del inmueble, por no estar reconocidos en los planos autorizados de la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica (casos concretos las esquinas de Francisco Zarco y Guillermo Prieto, aceras nororiente y suroriente, en donde los señores Adolfo Melin Solano, hoy su Sucesión, y el señor Modesto Solano Juárez, hoy sus cesionarios { sus hijos} tienen más de diez años en posesión continua, pacífica, sin violencia, de buena fe, ininterrumpida, y con construcciones ya definitivas, y con los pagos

correspondientes tanto de la tierra como de todos los servicios correspondientes y en donde hasta el momento jamás se ha dado una definición por parte de la autoridad en cuanto a su regularización se refiere, pues solamente se dedican a decir que una instancia tiene que ver o que otra y a seis años de haberse iniciado la gestión relativa, continúa la irregularidad total en los mismos, sin verse visos de solución).

h) El caso de reacomodo de numeración de los lotes y que habían ocasionado que un lote que si estaba regularmente escriturado, dejara de estarlo y otro pasara a estarlo pero con propietario distinto (el caso de la Supermanzana IV Manzana 4 lote 21 y 21 bis ya antes descrito).

i) La entrega de contratos de compraventa o recibos de pago de tierra a dos o más personas diferentes respecto de un mismo predio realizado por el Departamento (caso de los señores Yolanda López Soria y Tita Villalba Villalba, también ya relacionado).

j) La entrega de escrituras públicas respecto de un mismo lote a dos o más personas (caso de Teresa Cruz Martínez y Luz María Reyes Narváez ya indicado con antelación y que no dejan lugar a dudas).

k) La venta de un área verde de 57 metros cuadrados en favor de un particular y sin que estuviera regularizado en el plano autorizado por la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica (tal es el caso de la manzana 2 a lote 2 en la zona de bachilleres de la señora María Candelaria Vargas Rivera que'n tiene su escritura privada de compraventa

firmada por el titular en ese tiempo de la Dirección de Regularización Territorial).

I) El no querer escriturar a quién no acreditara algún documento que lo identificara como poseedor, a pesar de tener la posesión y haber pagado los impuestos en los últimos diez años y estar con los servicios de luz, agua, en ocasiones hasta teléfono, solo que a otro nombre, y que con todo y acreditar con cartas testimoniales de los vecinos que el único poseedor es quien está solicitando la regularización (caso del señor Tomas Vargas, en la supermanzana III, manza 13, lote 15).

II) El no querer escriturar a aquellos hijos de titulares que hubieran iniciado juicios sucesorios y que debido al alto costo del pago de los impuestos correspondientes no habían escriturado (caso de la señora Margarita Vega Arellano).

Todos los casos mencionados quedaron sin resolverse en el programa de regularización debido a que la Dirección General de Regularización Territorial solicitó que se resolviera lo fácil para que posteriormente se entrara a lo difícil, y la Coordinación de Defensa de los Derechos del Campamento 2 de Octubre lo aceptó con la finalidad de que se avanzara lo más pronto posible en casi dos mil casos y es el hecho que en el momento en que esto se escribe no ha habido una alternativa de solución para éstos asuntos, por lo cual no ha sido resuelto el problema del Campamento 2 de Octubre, colonia que volvió a tomar su nombre a raíz de un acuerdo expedido por el C. Regente de la ciudad el día 3 de abril de 1992, y que fue publicado en la gaceta del Departamento Del Distrito Federal. el día 22 de junio de 1992.

Cabe aclarar que la escrituración del campamento 2 de Octubre en cuanto a los caso fáciles como lo llamaron las autoridades culminó los días 14 y 29 de noviembre en dos actos realizados en diversos lugares :

El primero en la explanada de la Delegación con la presencia de los actores principales como lo fueron los colonos, el Secretario General de Gobierno del Departamento del Distrito Federal y el Delegado Político de Iztacalco, así como de la Coordinación de Defensa de los Derechos del Campamento 2 de Octubre y la Unión de Colonos que tanto se opuso a este proceso administrativo de regularización; y en el segundo acto en el antiguo Kiosco del Campamento (lugar en donde hoy se encuentra construida la Casa de la Cultura), sólo no estuvo el Secretario mencionado, actos en los cuales fueron entregados en el primero la cantidad de 1400 escrituras públicas, libres de gravamen o limitación de dominio, y prácticamente sin fallas técnicas como las antes acotadas. En el segundo acto finalmente recibieron su carta finiquito y en consecuencia su libertad de gravámenes y cancelación de reserva de dominio setecientos cincuenta familias.

Es menester mencionar que todo lo anterior expuesto ha traído como consecuencia que el no resolver de fondo el problema, es decir por no ir a la raíz del asunto es que se ha creado un fenómeno muy utilizado en los últimos tiempos por todas las organizaciones sociales y políticas de afectados y que ha recaído en el propio gobierno en lo referente a la adjudicación de tierra para vivienda, y que se trata del fenómeno del desdoblamiento, que significa que por un lado las familias afectadas al paso del tiempo los hijos crecen y se casan, estos forman un nuevo núcleo familiar, y en consecuencia se dice que

también tienen derechos iguales a los del titular de la acción de vivienda que no ha sido resuelto, siendo un problema de nunca acabar, pues al rato ya no se necesita tierra para cien familias, sino diez años después ya son doscientas familias las que hay que reacomodar. Esto ha sido una forma muy utilizada en el caso concreto de los exchinamperos afectados por la expropiación de la zona actualmente conocida como Central de Abastos, así como en el Campamento 2 de Octubre.

De lo anteriormente expuesto podemos señalar que en nuestro país existe un burocratismo desmedido para la adjudicación de la propiedad, aún y cuando se tengan todos los derechos habidos y por haber, entonces imagínese que pasa cuando no se tienen tales requisitos, y es aquí en donde funciona la ingeniería política electoral que toma este problema como una cuestión electoralera, haciendo a un lado garantías individuales y derechos de las miles de familias que sufren este burocratismo. Consideramos que es urgente y necesaria la simplificación de trámites para legalizar la propiedad en todo el Distrito Federal y en general en el país.

2.- Apatlaco, Magdalena, Atlazolpan, El Triunfo, Ampliación el Triunfo, y San Juanico, su expropiación como exigencia de una comunidad organizada.

A raíz de que se inició el proceso de regularización de la tenencia de la tierra en el CAMPAMENTO 2 DE OCTUBRE, empieza a correrse la voz entre las colonias vecinas y aledañas al mismo campamento de que organizándose y entrándole de lleno al problema se puede llegar a conseguir lo que después de tantos años de lucha individual e infructuosa no se había

logrado debido al burocratismo, a la negligencia y a la irresponsabilidad de diversas administraciones en materia de tenencia de la tierra, como lo es la escrituración de los inmuebles, para así a través de ellas conseguir la seguridad jurídica que representa la titulación de los lotes irregulares, y con ello empieza una organización (COMITES DE DEFENSA DE LOS DERECHOS DE LAS COLONIAS APATLACO, MAGDALENA, SAN JUANICO, EL TRIUNFO, AMPLIACION EL TRIUNFO, SIFON Y AMPLIACIÓN SIFON) que se une con la Coordinación de Defensa de los Derechos del Campamento 2 de Octubre, y entre las dos se permiten resolver de fondo y de ya el problema, siendo de este modo como en el mes de septiembre de 1989, se gestiona por primera vez ante el Director de Regularización Territorial del Departamento del Distrito Federal el reclamo de resolver de lleno la necesidad de dar trámite inmediato, urgente y paralelo a la regularización que se llevaba a cabo en el Campamento 2 de Octubre para estas colonias, empezando con la investigación de como se encuentra la situación registral y de propiedad en la zona, y para ello se presenta el primer documento que permite iniciar gestiones el día 20 de septiembre de 1989, el cual es acogido con escepticismo por las autoridades y con no poca burla por los funcionarios menores de la propia Dirección mencionada.

Además para obligar a la autoridad a aceptar empezar a trabajar éstas gestiones fue indispensable que gente organizada realizara una serie de trabajos de investigación en la zona en la cual se pretendía introducir el programa PROGRESSE, estudio que fue realizado no por medios materiales sino por conducto de la historia verbal narrada y comentada por una serie de personajes de los más antiguos en la región y que en su calidad de originarios nativos de la misma, conocían como estaba la misma antes de la modernización

y aún antes de que se llevara a cabo la fusión del Pueblo de San Juanico con el Distrito Federal, y aún más allá, antes de que se unieran los pueblos de la Magdalena Atlixolpan, Aculco y San Juanico, siendo esta historia más cierta que cualquiera que pudiera salir de documental alguno, arrojando los siguientes datos de importancia :

A principios de siglo existían varios pueblos en el área que eran principalmente los de San Juanico Nextipac, Magdalena Atlixolpan, Aculco, Iztacalco, Santa Anita, Tlacotal-Bramaderos, así como diversos Barrios como La Cruz, Zapotía, Los Reyes, San Miguel, San Pedro, etc., ubicados en una zona netamente agrícola y pecuaria, en donde la población era escasa y se practicó una regularización de la tierra que duro aún después de terminar la Revolución Mexicana, lo cual ocasionó que los documentos públicos extendidos por la Prefectura Política en Iztapalapa fueran los títulos de propiedad, mismos que fueron expedidos con fundamento en la ley del 25 de junio de 1856, y la circular del 9 de octubre del mismo año, aunados a los que ya existían con anterioridad y que fueron inscritos en su mayoría en el libro quinto y 36 de los Registros Públicos de la Propiedad de Tlalpan y de Tacubaya, en donde podemos corroborar que casi todos los predios, parajes, potreros, terrenos de labor y propiedades que existían en estos pueblos eran los que estaban inscritos, y que en esos tiempos la mayoría de los inmuebles eran de una extensión superior a los tres mil quinientos metros cuadrados.

A mediados este siglo, la mancha urbana fue creciendo y con ello la explosión demográfica, lo cual orilló a la mayoría de los pobladores a emigrar al sur de la ciudad, y con ello se fueron absorbiendo los pueblos dentro de lo que se conoce como el área metropolitana, lo cual aunado a la baja

productividad de los inmuebles en el plano agrícola motivado por la desecación de los rios, la explotación de los mismos, y la mala utilización, y contaminación consecuente de los mantos acuíferos que cruzaban las delegaciones de Iztacalco, Iztapalapa, Coyoacán, y otras delegaciones (rios conocidos como Canal Nacional de la Viga, Canal Público de Apatlaco, Rio Churubusco, Canal de San Juanico, Canal de Aculco, Canal de Tezontle, así como canales internos y acalotes, hizo que los propietarios originarios no pudieran más cultivar sus parcelas y chinampas y con ello se consiguió que las tierras se fueran fraccionando a efecto de poder subsistir dentro de la misma ciudad, destruyendo las chinampas, sin que mediaran autorizaciones, permisos y licencias correspondientes, y solamente otorgando, la mayor de las veces, documentos con la calidad de contratos privados de compraventa, y no descartando de ninguna manera los casos de peracaidismo, despojo, y mala fe de los arrendatarios que se sintieron con derechos de propietarios en el mayor de los casos. Si es bueno recordar y reconocer que si hubo algunas personas que dentro de la ley, cumpliendo los requisitos que en aquellos tiempos eran muy fáciles de reunir, y con todo el apoyo que ese tiempo se daba para la escrituración, fraccionaron sus propiedades, no ocasionando perjuicios a los nuevos colonos, pero en realidad éstos fueron contados, pues en casi todos los casos el vendedor y el comprador pactaban precios en abonos mensuales que a veces fueron con plazo de dos o más años para pagar lo estipulado por las partes.

Todo lo anterior fue motivado por la situación de que el camino obligado para llegar a la ciudad o regresar a los pueblos de Xochimilco, Tlahuac, Milpa Alta, e Iztapalapa era forzosamente el antiguo camino a Iztapalapa o Canal de la Viga, por lo cual fue el lugar idóneo y propicio para

llevar a cabo la instalación de nuevos asentamientos humanos de personas de escasos recursos, o de personas inmigrantes que venían de provincia.

Asimismo, el estudio dio una gran claridad entre los propios colonos, así como entre los funcionarios encargados de llevar a cabo el programa, lo cual permitió saber con certeza la gran variedad de problemas jurídicos que existían entre los inmuebles, como son intestados, testamentarias, inmatriculaciones administrativas, prescripciones positivas, otorgamientos y firma de escrituras, así como infinidad de sentencias que no podían ser inscritas en el Registro de la Propiedad Raíz, en virtud de no tenerse la cantidad económica necesaria para ello, y por otro lado el problema de la existencia de muchas subdivisiones que se hicieron con posterioridad a la compra venta celebrada entre el propietario originario y el primer titular irregular, quién al paso de los años entrega las partes en que fraccionó su predio a sus hijos, o cuando personas que siendo los propietarios registrales y que vendieron a personas que llegaron a avecindarse en los pueblos, o las sucesiones de los mismos no quieren otorgar en forma voluntaria la firma de la escritura, sino es a través de un pago o remuneración económica, que en su mayor de veces se equipara al costo del inmueble a un valor comercial actualizado, ocasionando un temor entre los afectados, provocado por la propia inseguridad de carecer de una Escritura Pública, que muchas de las veces hace que si se entreguen diversas cantidades de dinero, dando como consecuencia que esto se comente entre los fraccionadores, convirtiéndose en una costumbre tan usual, que a veces es la tarea más difícil de erradicar para darle entrada a los programas de regularización.

Por otro lado no debemos dejar de recordar que existen muchas personas que si tienen la posibilidad económica de pagar en forma particular sus escrituras públicas, pero que les falta el debido asesoramiento, o el deseo de hacerlo siendo así que un programa de esta naturaleza les llegó en el momento indicado, aún sin trabajar, aún a sabiendas que el gobierno no entra a regularizar si no es a través de la insistencia de la gente más afectada y organizada, todo lo cual no puede ser negado por la existencia de muchas casas del tipo residencial recién construidas de tres o hasta cuatro niveles, o que se conoce en forma perfecta pertenecen a dueños de tres o cuatro inmuebles en la misma colonia, lo cual por desgracia a efecto de beneficiar a unos, se tiene que aceptar que se beneficia a los que no debieran ser y desde este punto de vista si es bueno cobrarles más a los que más tengan, aunque sabemos que esto también puede ser burlado por el colono en diversas formas.

Otro de los grandes problemas a que se deben enfrentar las organizaciones sociales que se dedican a exigir a las autoridades la resolución de los problemas de carácter social, como la regularización de la tenencia de la tierra, es la gran ignorancia de muchas personas que se dejan guiar como corderos por grupos ajenos, o partidistas que solo buscan su manejo con fines electorales, o intereses particulares y ocasionando distorsión en las informaciones sobre todo cuando se desconocen los métodos, las formas y los trabajos por parte de aquellos a quienes encargan llevar a cabo la división o enfrentamiento siendo hecho precisamente por gentes de partido, así como por funcionarios, todo lo cual retrasa en buena medida el avance en la solución del problema. Lo anterior sin tomar en cuenta que por otro lado las autoridades crean una serie de obstáculos como son las asociaciones de residentes las cuales imponen la carga de ser parte de ellas para que así sea aceptada la

gestión de la regularización, y si no va avalada por la misma o por la Junta de Vecinos entonces no se acepta la gestión y así sabemos que en los casos en estudio nos encontramos con que siempre se exigió el aval de la asociación mencionada, y para esto es menester recordar que si las autoridades dicen que no a un reclamo social lo lógico es que las asociaciones de residentes que emanan de éstas, y que al emanar de ellas por ser parte de la misma corrupción, se inclinan en el mismo sentido de la autoridad así como de las mismas gentes encargadas de echar por la borda todo esfuerzo de comunidades que implique un no al sistema; sencillamente no sólo se oponen sino que empiezan a dividir a la gente para que se retiren y quede un resentimiento entre los que no están firmes en sus convicciones, todo lo cual ocasiona que haya mayor desgaste entre la comunidad, exceso de trabajo, y que al final de cuentas tenga que ser aceptado que no es trabajo de la comunidad organizada sino de ellos, con tal de recibir las escrituras públicas por las cuales se está luchando.

En la primera ocasión el trabajo fue firmado por vecinos de seis colonias como lo son Apatlaco, Magdalena Atlixolpan, El Triunfo, San Juanico, Aculco y Ampliación el Triunfo, vecinos que empiezan con ímpetu a exigir la regularización de sus predios, y para ello la contestación de las autoridades es decir que se trata de unos cuantos lotes que no pueden ser sujetos de una regularización por parte de la Dirección General de Regularización de la Tenencia de la Tierra, en virtud de que esto implicaría distraer recursos económicos, materiales y humanos de los principales focos de irregularidad que existen en el Distrito Federal, por lo cual no puede entrar la dependencia a un trabajo que no tiene importancia en el plano social y mucho menos en el plano político y para ello dan como ejemplo que para regularizar un área debe

contarse en la zona con más de cinco mil lotes como lo fueron los casos concretos de los grandes predios denominados Paraje San Juan, Desarrollo Urbano Quetzalcoatl, Ocho Barrios, Santiago Acahualtepec, Miguel Hidalgo y su Ampliación y Leyes de Reforma por mencionar algunos, en donde las acciones de regularización son de una importancia sin paralelo en esta materia y no en cambio unos cuantos lotes dispersos y que muchos ya estaban regulares, y otros no habían querido entrar a los programas anteriores de esta misma dependencia, por lo cual no cabía la propuesta ni la gestión de los Comités de Defensa de las Colonias diversas, ni de la organización del Campamento 2 de Octubre, y esto motivo un retraso sumamente importante.

Para esto la organización se impone la tarea de organizar más y más compañeros que carecen de escrituras públicas, y así para el mes de enero de 1990 se empiezan a hacer juntas por colonias en donde día a día crece el número de compañeros con necesidad de regularizar sus propiedades y ello permite que se nombren comisiones que trabajan en las colonias haciendo sendos llamados a los interesados en conseguir sus escrituras públicas a través de los diversos programas que el Departamento tiene para tal fin. Aún así la gente se encuentra con diversos obstáculos que la mayor de las veces son superiores a los planteados por las propias autoridades y entre ellos está en primer lugar la gran desconfianza que tiene la población de la zona en los trabajos desarrollados por la autoridad ya que por desgracia existieron con anterioridad varios programas entre los cuales se encuentra el tristemente celebre COMITE DELEGACIONAL PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN IZTAPALAPA "FAUSTO VEGA" que fue rebautizado en esas fechas como NEFASTO VEGA, pues lo único que dió como resultado este programa fue la pérdida de muchos documentos originales,

la expedición de planos a diestra y siniestra con o sin firmas, sin autorización y que la mayor de las veces fueron mal utilizados, otros planos si autorizados, la elaboración de listas de predios baldíos para su utilización nociva y con fines diversos de los de regularización, la corrupción entre funcionarios que sólo veían como una mina de oro este trabajo, y por otro lado la forma tan fácil como pretendieron resolver el problema a través de otorgar INMATRICULACIONES ADMINISTRATIVAS que únicamente daban acceso a una inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, pero como posesión y nunca como propiedad, y que posterior a los cinco años tendrían que llevar a cabo la prescripción positiva necesaria para así poder consolidarse como propiedad, lo cual por un lado hacía que se pagara mucho dinero, esfuerzo, tiempo y trabajo, y no daba lo que siempre se esperaba, tales son los caso concretos de la escritura número 18309 de fecha 21 de septiembre de 1987, en donde se protocoliza ante el Notario Público número uno del Distrito Judicial de Tenancingo del Estado de Mexico el proceso de Inmatriculación Administrativa, dejando a salvo los derechos de terceros, respecto del inmueble denominado AMANALCO colonia Ampliación el Triunfo, que fue vendido por Elio Garcia Flores, y que fue inscrito en el folio 704783 a favor de ALBERTO VAZQUEZ SALINAS, caso en el cual es cierto que el Registro de la Propiedad Raíz expidió un certificado de no inscripción en el Registro. Lo mismo ocurrió en el denominado Paraje CORAZONACO vendido por Dolores Galicia del pueblo de la Magdalena Atlazolpan, en donde se dió el folio real 339489 en fecha 19 de octubre de 1982 respecto del inmueble ubicado en el número 44 de la calle Zaragoza, en la colonia Apatlaco, y a nombre de DOLORES PABLO NAVARRETE OLASCUAGA, Y JOSEFINA OLASCUAGA PALMA, ambos inmuebles en donde se tuvo razón por parte del registro de que no existían antecedentes registrales conocidos, y que a futuro

podiera llegar a crear problemas. Pero por ejemplo en el caso de la Inmatriculación administrativa en donde se expidió un certificado de no inscripción en el paraje TZINTZUNI y en donde si existe antecedente registral, toda vez que el propietario registral originario es o fue LAURO GONZALEZ y su inscripción esta en los siguientes datos Sección Primera , serie B, volumen Contratos Privados, tomo 90 a fojas 35 bajo el número de partida 51, y para efectos de inscribir una inmatriculación administrativa a nombre de Eduardo Vargas Parra con el número de folio real 354790, motivo por lo cual el Registro Público esta incurriendo en responsabilidad al otorgar un certificado que no corresponde a la realidad, y que si el titular, en caso de que viviera, o su legítima sucesión se opusiera a dicha inmatriculación, la echa abajo y propicia nuevamente el inicio de la irregularidad y lo que es más peor aún, el crecimiento de la desconfianza que se tiene por los programas de gobierno.

Por otro lado tenemos que la Dirección General de Regularización Territorial inició inmatriculaciones judiciales como la radicada en el Juzgado cuarto de Inmatriculación Judicial expediente numero 02/92 en donde en uno de los documentos exhibidos como base de la acción está la certificación otorgada por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en donde certifica que no existe antecedente registral respecto del inmueble denominado AMAC en la colonia Sifon, y en donde comete el error de buscarlo como un inmueble con las dimensiones que se señalan y dando como referencia la calle actual, olvidando que con anterioridad no existían esas calles o que cambiaron sus nombres y por otro lado que en caso de existir el antecedente registral, este aparecerá como antiguamente existían en los contratos privados de compraventa, y para tal efecto se indica que el inmueble que se solicitó su inmatriculación pertenece a dos inmuebles con los siguientes

antecedentes registrales: el primero de nombre AMAC de cinco mil metros cuadrados, propiedad de APOLONIO LUNA GONZALEZ, inscrito en el Registro de la Propiedad Raiz con los siguientes datos sección primera B, volumen de contratos privados, tomo 32, a fojas 75, bajo el número de partida 301, y el segundo propiedad de ENRIQUE LUNA SANCHEZ, también de nombre AMAC de mil seiscientos metros cuadrados, con los datos de inscripción en la sección primera B, tomo 99, volumen de contratos privados a fojas 357 bajo el número de partida 582 ambos colindantes y ubicados en el antiguo pueblo de San Juanico Nextipac, hoy colonia Sifon, con lo cual el Registro Público una vez más incurre en responsabilidad al otorgar esa constancia sin corroborar los datos que está dando la dirección mencionada, ya que en el registro si se conoce todo lo que en este trabajo se menciona en el sentido de que se debe señalar a que inmueble pertenecía, así como los datos de los colindantes y no únicamente se deben poner que colinda con propiedades particulares.

Regresando al caso de las inmatriculaciones administrativas, en el caso de no haber problemas, al término de los cinco años se debía llevar a cabo la consolidación de la propiedad para todos los efectos legales necesarios, lo cual siempre tardaba un tiempo indefinido por parte del propio Registro Público de la Propiedad, por lo cual muchas personas no podían, ni tenían de ninguna manera la intención de perder el tiempo de esa forma, así nuevamente la ignorancia de desconocer estos asuntos, hacía que se tuviera la confianza que al ver un sello del registro, un sello de notaría, fuera suficiente para darlo como totalmente válido. Lo peor venía después, pues el caso era que no servían dichos documentos porque si eran presentados ante una institución crediticia a efecto de que les prestara un crédito hipotecario para poder construir su casa, no eran aceptadas, o lo que es más si se presentaban

ante un notario que verdaderamente supiera su trabajo, éste les indicaba que valía como acto posesorio pero nunca como documento para transmitir la propiedad y así poder ser inscrito en el registro y tener validez en contra de terceros.

Aparte huelga mencionar los casos en que las gentes llevaban a cabo la promoción de Juicios Ordinarios Civiles acción de Otorgamiento y firma de escritura pública, en donde por ignorancia, por desconocer o por facilidad de acción los abogados no buscaban los antecedentes registrales correspondientes para de esta manera inscribirlos en el Registro Público de la Propiedad una vez que hubiera sido ordenado por el Juez, y como casos indicamos los siguientes juicios : Abarca Reyna Fausta en contra de Narcizo M. Sanchez, acción otorgamiento y firma de escritura pública, radicado en el juicio decimo noveno de lo civil, expediente número 707 / 87 con sentencia favorable a la actora de fecha 28 de noviembre de 1988; Galicia Aleman Josefina vs. Lorenzo Saldivar Guerrero, acción otorgamiento y firma de escritura pública, radicado en el juzgado trigésimo cuarto de lo civil, expediente número 1323 / 90, con sentencia definitiva favorable a la actora de fecha 21 de agosto de 1991, asuntos en los cuales como no existe antecedente registral, no procede la vía intentada y es algo que también en el Tribunal Superior de Justicia, y la Suprema Corte de Justicia de la Nación debe ordenar verificar a los Jueces para antes de que se continúen tramitando los asuntos y en consecuencia saber si procede o no la vía intentada y así no se continúe agregando más trabajo a los tribunales que posteriormente de nada servirán a las partes promoventes, provocando que se continúe la irregularidad de la tenencia de la tierra en perjuicio de los colonos, y en deterioro de la confianza que en algún momento existe entre los litigantes, abogados y el Derecho en general.

Así tenemos que para el mes de marzo de 1990 la demanda de regularización se centraba en aproximadamente ochocientos compañeros con problemática de carencia de escrituras públicas plenamente regularizadas y lo que es más con serias fallas en las escrituras que en algunos casos si se tenían, o que por cuestiones de afectaciones viales ya no eran validas sus escrituras, y por tal motivo era necesario nuevamente regularizarlas, lo cual se puede constatar por el paso de los ejes viales cinco y seis sur, así como del eje tres oriente, que corto muchos inmuebles, los dividió, y hasta en la mayoría de los casos llegó a desaparecerlos. Para estas fechas se estaba solicitando la regularización de la tenencia de la tierra de las siguientes colonias APATLACO, MAGDALENA ATLAZOLPAN, EL TRIUNFO, AMPLIACION EL TRIUNFO, NUEVA ROSITA, ACULCO, SAN JUANICO, SIFON Y AMPLIACION SIFON Y SECTOR POPULAR, y una que otra propiedad de el pueblo de San Andrés Tetepitco.

Durante los subsecuentes meses se llevaron a cabo diversas gestiones y para el mes de octubre de 1990 la se presentó una lista de inmuebles de gran parte de lo que se encontraba irregular en las colonias conocidas y principales en ese momento de la demanda, siendo las siguientes :

APATLACO 350 solicitantes de regularización contando con los siguientes Parajes, terrenos de labor, o potreros de los cuales se da su nombre, calle de ubicación, así como el nombre del propietario originario que en la mayor de las veces aparecía inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, antes de los fraccionamientos de que fueron objeto los inmuebles, empezando del poniente de la zona en la Calzada de la

Viga [Canal Nacional, o antigua carretera Mexico Iztapalapa] y terminando al oriente de la misma en el Eje tres oriente Francisco del Paso y Troncoso, [que antes no existía y que eran propiedades particulares del pueblo de la Magdalena Atlazolpan], señalando primero la parte poniente y a continuación la oriente, teniendo que en ese tenor empezamos con el Rancho Estela de Joaquín Clausell (es importante mencionar que en toda la zona de estudio se hallaban tres grandes ranchos, los cuales tenían una superficie superior a los cien mil metros cuadrados y que éste era uno de ellos, siendo los otros dos el Rancho La Cruz, y el Rancho el Sifón), en José María Nolasco el mismo Rancho Estela, y paraje Apatlaco de Macedonio Gutiérrez, en Hidalgo el Apatlaco de Demetrio Luna Calderon y Minich de Paulino García Rosas (siendo precisamente el que pasó a ser la calle de Hidalgo, que fue mencionado en un punto del capítulo que precede al hablar del predio conocido como APATLACO 15), en cerrada Hidalgo el Nextipan de Guillermo García Rosas y Apatlaco de Carlos Gil Guerrero, en Galeana Apatlaco del mismo Carlos Gil Guerrero, Pino de Juan Luna Ramírez(al norte de ambas aceras) y Apatlaco de José Virgen Pinto, en General Anaya el Tlalnáhuac de Juan Luna Ramírez y Tlacotalongo de Rosa María Calderon de Villicaña, en Melchor Ocampo el Ostolostique de Juan Luna Ramírez y Apatlaco de la familia Alfaro, en Dibujantes el Apatlaco-amaque de Gabriel Díez Barroso y Cuatlinchan de Herinda Ramírez Luna, en cerrada de Dibujantes el Tepantitlán de Felipa Sánchez Avila de Morado y Ocotitlán de Fabián Ramírez Luna, en Antropólogos el Ocotitlán del último y tepetl de Fabián Ramírez y Guillermo García Rosas, en Chicomostoc el Cacil de Josefa Lara de Sánchez y Aztlán de Bonifacia Sánchez Avila, en San Juan predio de labor en ambos lados de familia Romero Valencia, en Cinco de mayo Paraje San Juanico y Calot de Juan Sanchez Lara, en cerrada Apatlaco y cerrada la Angostura terrenos de labor de Julia Valencia, en Sierra Nevada

predios de Encarnación y Eusebio ambos de apellidos Sánchez Peña , en Real del Monte predios de Julia Valencia y Othon Romero, en Historiadores el Quiahuitl de Manuel Luna y Tetlampa de Urbano Peña, el Ahatl de Antonio Peña, Acacitli de Melías García, en Felipe Angeles terrenos de labor de Patricio Ramirez, y el Quetzaltlameca de Petra Helguera, Independencia el D'Avila de Trinidad Avila Calderon, y Constanca de Ignacio Sanchez, o Susana Juárez de Mares, en la calle Morelos Terreno de labor de Ignacio Sanchez, en la acera oriente de Vicente Guerrero el Huacamecatl de Felix y Miguel ambos de apellidos Avila Sánchez, en el Chamizal el Cozca de Miguel Avila, y Centeotl de Eulalio Guerrero, después de José Gómez Domínguez, en las Rosas Tzintzuni de Lauro González, Chimecuac de Santos Aguilar Luna, en Francisco Villa el Chicomecuc, el San Juanico Mizquitl de Pedro López Nieves, en Zaragoza el Tezozomoc y Amatitlán de Guadalupe Luna y de Fermín Neria, y en su lado oriente el Techotlapa de Modesto Luna Rodríguez, así como otros tantos inmuebles que sería difícil señalar y que están intermedio de otros inmuebles y que eran más pequeños y en algunos casos fue imposible conocer su ubicación real en virtud de ignorarlo los vecinos, o no recibir información al respecto como el Zacualli de Juan Sanchez Lara, el Tecacaico de Pilar Guerrero, Miquistli de Francisco Avila, el Amanalco de Carlos Picazo y copropietario y otros predios de la colonia Apatlaco, siendo que en ese tenor había más de ciento cincuenta predios diversos pero sin conocer plenamente el número.

En la colonia Magdalena recordamos los predios tlaupa de Francisco Avila, Tlapac de Francisco Luna Jimenez, de Felix Luna Rodríguez, La Capilla de Cristobal Guerrero Rosas y Fortino Guerrero Galicia, Corazonaco de Dolores Galicia Morales, Tlaupac de Bartolo Castillo, y Anselmo Castillo, Paraje Apatlaco de Miguel Sanchez, Teopantoinahuatl de Ramon Saldivar, otro

del mismo nombre de Jesus Coria Galicia, de Sadivar de Gertrudiz Saldivar, de Lima de Anastacio Lima, el Moyotla y el Coloxtitla de Gonzalo Morales Guillén, las Ranas y el Nopalera de Demetrio Galicia Morales, tlazontla de Federico Serrano, de Anselmo Castillo y otros, con un número probable para de cincuenta grandes predios.

En el Triunfo se conocen predios como Apatlaco de José Gómez Domínguez, Amatitlán de Tomas Neria, Acalotenco de Genoveva Calderón, Axaxacalco de Rodrigo Sánchez, tlacuexpa de Luz G. de Guerrero, axayacatl, Tlatic, San Juanico, Terreno de Labor de Maria de Jesus Ramírez Saldivar y otros, con una poblacion estimada de más 50 grandes predios. Por otro lado existía un Rancho de los mas grandes en la zona y que se llamaba El Rancho la Cruz de Ignacio Vilchis Sánchez el cual abarcaba aproximadamente una superficie de trescientos mil metros cuadrados, abarcando casi la mitad de la colonia Triunfo y una tercera parte de la colonia Ampliación el Triunfo, y éste fue otro de los casos en que quedo dividido parte del rancho dentro del decreto expropiatorio primero y parte fuera, que después se trataría de incluir en el nuevo decreto.

En la Ampliación el Triunfo tenemos conocimientos de predios como Cuaxochico de Juana Garcia, Tlacuexpa de Luz G. de Guerrero, Huexochico de Angel Garcia Coria, Axomulco Alberto Garcia Coria, tlaxomulco de Maria Trinidad Helguera, tlatic y Rosaliaco de Jesus Calderón Sánchez, otro del mismo nombre de Cipriano Sanchez Lara, Tlatic de Juan Luna Ramirez, tlatica y Papatitla de Maria de Jesús Ramirez, Zopilocuatitla, Cuaxochipac coloxtitla y amanalco de Jesús Calderon Sánchez, Diez chinampas y Terremote de Herlinda Coria Guerrero y Maria Coria Chavarria, Amanalco de

Elio Garcia Flores, otro del mismo nombre de Eusebio Sanchez Peña, otro de Lucas Rosas Mancera, otro de Victoria Morales, Axochipa de Anastacio Calderon Torres y Diez Chinampas de Fabian Ramirez Luna, y otros que se desconocen su propietarios como el Tlalala, Zacualli, Zentlapa, con probable universo de cien grandes predios.

En San Juanico, predios como lo son Chinayahual, Xopo, Coloxtitla, Atenco, Zentlapac, Parasitoco, y otros con una número de aproximadamente 50 lotes.

Se debe hacer notar que en casi todas las colonias era muy común repetir una serie de familias y en consecuencia de apellidos como los originarios y nativos de el pueblo, así como de los propietarios de dichos inmuebles, por lo cual señalaremos los apellidos principales más conocidos en la zona: Familias Ramirez, Luna, Sánchez, Valencia, Saldivar, Zaldivar, Peña, Guerrero, Garcia, Rosas, Avila, Morales y Coria, quienes fueron los principales fraccionadores de la zona .

Para ese tiempo no se pudo profundizar en el trabajo en las zonas de las colonias Acutco , Nueva Rosita, Sifón y Ampliación Sifón, pues la demanda era tan mínima que no podía ser tomada en cuenta por la propia Dirección de Regularización, ya que sólo teníamos alrededor de cincuenta lotes individuales para todas esas colonias, por los cual se permitió que se dejara de lado para darle celeridad a las otras colonias y después se retomaría el caso de ellas, pues era menester darle prioridad a más de dos mil casos plenamente definidos en las colonias que se estaban trabajando, sobre unos cien que pudieran aparecer en estas ultimas colonias, tomando en cuenta de igual

manera que la mayoría de los predios existentes en las colonias Sifón y Ampliación Sifón, así como Aculco, esencialmente eran predios en donde vivían los fraccionadores originarios de la zona, y en consecuencia difícilmente éstos pudieran entrar a querer resolver lo que para ellos estaba resuelto desde siempre y que era el tener escrituras públicas.

Ya para estas fechas existía un pleno conocimiento de todos los datos y antecedentes registrales, sabiendo que la mayoría de los grandes predios de la colonia Apatlaco tenían una superficie que variaba entre los tres mil quinientos y seis mil metros cuadrados, tal era el caso de predios Tezozomoc, Nextipan, Minich, Apatlaco, Acacitli, Chicomecuac, Constanca, Quetzaltlameca, Oztoloztique, Cacli, Calotl, Tintzuni, Tlalnahuatl, y otros; en la Magdalena la mayoría eran predios pequeños de mil a dos mil quinientos metros cuadrados, y uno que otro se salía de esas dimensiones, como lo eran los casos de los predios Tlacuexpa la pareja, la Capilla, Tlacuexpa, etc.

En la colonia San Juanico, el Triunfo y Ampliación el Triunfo los predios eran de proporciones menores y podían variar desde trescientos metros cuadrados hasta dos mil metros cuadrados, siendo contadísimos los casos que se salían de esas dimensiones, como el predio de Victorio Sánchez (el cual es necesario mencionar, pues dentro de los antecedentes más remotos verbales de que se cuenta se sabe que el fue el primer gran propietario de esta zona, al ser prácticamente dueño de más de las dos terceras partes de San Juanico, todavía después de la ley de 25 de junio de 1856, fecha en la cual se fraccionó su gran propiedad y se empezó a repartir títulos de propiedad, a partir de las ventas, donaciones, permutas y herencias que empezó a hacer), de más

de seis mil metros cuadrados y que actualmente esta en posesión de Gregorio Sánchez y familia.

Otro de los grandes problemas que existían en la zona era precisamente el gran número de demandas en los juicios ordinarios civiles iniciados en los diversos años y ante los diferentes juzgados de lo civil y de lo familiar, que por causas distintas nunca fueron concluidos hasta su total escrituración, de los cuales señalaremos algunos casos concretos:

PRESCRIPCIONES POSITIVAS.- Los juzgados tratan de acabar rápido con los asuntos y para ésto nunca se preocupan si ya está o no cancelada la propiedad o en su defecto no verifican si ya se dio contestación de parte del propio juzgado, y no se presentan documentos suficientes para acreditar la posesión continua ininterrumpida y de buena fe, y una posesión de hecho como los casos de PALMA HERNANDEZ JUANA VS. GUADALUPE CALDERON, JUICIO ORDINARIO CIVIL JUZGADO 43 DE LO CIVIL expediente número 730/91.

Ademas por otro lado ya se sabía y se estaba conciente que la única vía para la regularización de la tenencia de la tierra en todas estas colonias sería unicamente la de expropiación por causa de utilidad pública para regularizar, lo cual fue recibido con burla y desprecio por las autoridades, motivo por lo cual señalaron que la organización haría la gestión de regularización, pero que ellos eran los que conocían, y en consecuencia la autoridad determinaría la vía a realizarse.

Así tenemos que para el mes de diciembre de 1990 la demanda central ya no era la regularización, sino la instalación de módulos de regularización de la tenencia de la tierra por colonia para que ya no tuviera la gente que estar asistiendo hasta la dependencia en donde era tratada con despotismo y con el gran burocratismo que existe (al grado que las primeras ocasiones en que la gente organizada fue a la dependencia regularizadora fue tal el descaro de la gente que trabajaba ahí que los sentaban en los montones de expedientes que iban archivando y que precisamente eran los que la organización había presentado un año atrás de los solicitantes de regularización), y para ello la comunidad ponía el lugar para llevar a cabo la instalación y construcción del módulo siendo en el ubicado en Apatlaco 15, pero la necesidad de los funcionarios impidió dar respuesta efectiva a tal reclamo de la gente.

El 11 de junio de 1990 la Coordinación de Defensa de los Derechos del Campamento 2 de Octubre instaló los MODULOS INDEPENDIENTES DE REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, en la colonia APATLACO, y en la colonia SIFON, con todo y personal, mismos módulos que tenían que ser autofinanciables y con asesoría y orientación legal, social y técnica, de carácter popular y a efecto de poder llevar a la zona del problema una solución, y así recabar mayor información y mayor prontitud en los asuntos a tratar, y permitiendo ello tener una cantidad de 800 expedientes, así como la creación de diversas comisiones que permitieran ir al Registro Público a buscar datos, información, y a las dependencias públicas diversas a pedir informes técnicos, y jurídicos para tener más soporte en la petición, y por ello se insistió en la expropiación como única medida posible y viable para resolver la irregularidad, insistencia que en algunos momentos se pensó que era necesidad

infructuosa, pero al mostrar todo el trabajo desarrollado, demostró que era factible lo solicitado.

En diciembre de 1990 ya eran más de mil personas y expedientes exigiendo al director de regularización quien finalmente aceptó que se instalara una mesa de trámite en Aculco (que para lo único que servía en ese momento para la gente y las comisiones era para validar el esfuerzo y trabajo desarrollado, pues su trabajo consistiría en hacer lo que ya se había hecho con anterioridad desde dos años atrás), mesa a la cual se entregó toda la experiencia y trabajo obtenido por las comisiones creadas por la Coordinación, misma mesa que después se convirtió por la pronta aceptación de la comunidad en Módulo de Regularización, que al captar gran demanda permitió iniciar en el mes de junio de 1992, es decir, un año después de la instalación de la mesa de trámite, y cinco meses después de la conversión a módulo de regularización, y dos años y diez meses después de la primera solicitud de regularización echa por la comunidad ya en forma organizada, y después de cuarenta años de haberse iniciado a formar estos núcleos de población en la parte norte de la Delegación Iztapalapa de esta ciudad, el proyecto tanto tiempo exigido como lo era la expropiación, dando como resultado que para el mes de octubre de 1993, es decir un año después se publicará en el Diario Oficial de la Federación el Decreto Presidencial por el cual se expropián en favor de el Departamento del Distrito Federal las colonias comprendidas dentro del polígono denominado **SAN JUANICO NEXTIPAC-MAGDALENA ATLAZOLPAN**, que comprende las colonias San Juanico Nextipac, Magdalena Atlazolpan, Apatlaco, El Triunfo, Ampliación el Triunfo, Aculco y Nueva Rosita.

Cabe destacar que los números reales que ingresaron al Decreto Expropiatorio fueron los siguientes:

Para la colonia Apatlaco 1218 lotes, con una superficie de 386,757.80 metros cuadrados, con aproximadamente 8316 habitantes beneficiados, en el sentido de que cada familia contara con un promedio de aproximadamente seis integrantes.

Para la colonia San Juanico Nextipac 198 lotes con una superficie de 80,993.54 metros cuadrados con número de beneficiarios de 1288.

Para la colonia Magdalena Atlazolpan 405 lotes con 123,993.10 metros cuadrados, con habitantes beneficiados 2208.

Para la colonia El Triunfo 490 lotes con 130,824.00 metros cuadrados y 3267 habitantes beneficiados.

Para la colonia Ampliación el Triunfo 515 lotes con beneficiarios en número de 3379 personas y con una superficie de 151,553 metros cuadrados, y

Para la Nueva Rosita (que era parte del antiguo pueblo de Aculco), con 198 lotes, con un número de 1168 beneficiarios, y 58,845 metros cuadrados de superficie expropiada.

Aquí no acabó el problema, pues la ineptitud de diversos trabajadores de la Dirección General de Regularización Territorial provocó un retraso enorme al tener que reelaborar la mayoría de los planos de las colonias,

asi como sus respectivas mediciones, y en lo que fueron autorizados por la Coordinación General de Reordenamiento Urbano y Protección Ecológica para su plena eficacia e inscripción de la lotificación en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, fue lo que dió un nuevo revés a la comunidad.

Esto aunado a crear una política de desorganización, al decirle a la gente que se retirara de andar exigiendo pues de lo contrario no se les regularizaría provocó que la gente ya no continuara exigiendo y en consecuencia se dió un retraso de más de un año, pues tomando en cuenta que el día 19 de octubre se publicó el Decreto presidencial y es el momento hoy 5 de diciembre de 1994 en que solamente se han entregado mil quinientas escrituras de las más de tres mil exigidas, y estando a punto de entregarse otras doscientas, quedando pendientes casi la mitad del área expropiada.

3.-SIFON Y AMPLIACION SIFON COMO POLIGONALES DE EXPROPIACION QUE SE SALEN DEL VIEJO MODELO DE REGULARIZACION.

Una vez publicado y ejecutado el Decreto Presidencial de Expropiación del polígono denominado SAN JUANICO NEXTIPAC-MAGDALENA ATLAZOLPAN, entonces era necesario empezar a trabajar nuevamente en las colonias que se habían dejado fuera del mismo, como lo fueron Sifón y Ampliación Sifón, en virtud de que todas las otras si fueron incorporadas al decreto, y sólo éstas eran las únicas que no habían sido incluidas, motivo por lo cual se volvió a exigir a la Dirección General de

Regularización Territorial una vez más, máxime que ahora sí se tenía que empezar a realizar el trabajo de investigación pues por culpa de ellos se habían excluido, y para ello es menester señalar los diferentes motivos por los cuales realmente no fueron incluidos, siendo los siguientes:

Resulta que por cuestiones supuestamente de carácter técnico y de seguridad de procedimiento se impidió el ingreso de los aproximadamente quinientos lotes de estas colonias en el decreto anterior, en virtud de que no existían calles que permitieran llevar a cabo la línea de la poligonal sin que con ello se dejara la posibilidad de un margen de error, es decir, si en el anterior polígono lo que se hizo fue integrar toda una zona que tuviera calles alrededor y que así para el caso de que por un segundo, o por un minuto de falla dentro de la descripción técnica, relativas a las coordenadas cartográficas del polígono estuviera equívocado, esto provocaría dejar de un inmueble una parte fuera y otra dentro del área expropiada, quitándole la posibilidad de ser regularizado, y esto lo que hubiera dado como resultado es que nuevamente quedara irregular todo un lote o varios, y para evitarlo fue por lo cual se metió la línea del polígono solamente sobre calles, para que si lo antes dicho llegara a ocurrir, fuera la afectación sobre calles y no sobre propiedades particulares que lo que hubiera dado como resultado es la promoción de diversos juicios de amparo en contra del Decreto.

Por otro lado también era necesario tratar de evitar que los fraccionadores originarios que tenían sus viviendas y propiedades en estas colonias no fueran a interponer recursos de amparo en contra del decreto expropiatorio, lo cual hubiera detenido en mucho todo el procedimiento de regularización (que más bien el autor siente que, por el hecho de que la

mayoría de los decretos presidenciales, estando tan cerca de los cambios de una administración a otra, al no verse concluido al dejarse pasar nuevamente los años como siempre en su mayoría de veces ocurre, al cabo del transcurso del tiempo señalado por la ley, se hubiera solicitado el recurso de revocación del total del decreto, y por no tener la certeza y la seguridad de que ésto no ocurriría, entonces prefirieron no caer en el extremo y únicamente agarrar la zona fácil [como siempre es lo más común en las dependencias gubernamentales], y ésto se refuerza al recordar lo mencionado en los casos del CAMPAMENTO 2 DE OCTUBRE).

Cabe hacer la aclaración que además existía un problema dentro de estas dos colonias, centralmente en la colonia Sifón, y que era el que no había un plano real y efectivo de lo que abarcaba la zona netamente irregular y la zona que se denominaba pensiones (y que era más de la mitad de la colonia) debido a que ésta había sido parte de lo que se llamaba el Rancho el Sifon (con una superficie de más de doscientos mil metros cuadrados), y que había sido vendido a los particulares por parte de Pensiones, que era quien en ese tiempo otorgaba créditos a trabajadores del Gobierno, en particular a los miembros del Sindicato de los Maestros, y de ahí que estos predios desde siempre estaban regularizados, pues al término del pago del crédito correspondiente, se cancelaba la hipoteca que pesaba sobre ellos, y así la mayoría de estos inmuebles estaban fuera del alcance de una propuesta de regularización de la tenencia de la tierra por medio de programas del Departamento del Distrito Federal, al ser inmuebles que no podían ingresar ya que los programas eran y siguen siendo única y exclusivamente para inmuebles que se desprenden de grandes predios y que pertenecen a un solo propietario (ya que se podía dar el caso que un gran predio se haya fraccionado en cuatro

lotes grandes y cada uno tenga escritura y posteriormente estos lotes volvian a fraccionarse en dos o más, entonces estos ya no pertenecian a un gran predio, sino sólo a una fracción regularizada de lo que fue un gran predio), y que por diversas causas aun permanecian irregulares, y así los lotes en que se fraccionó el Rancho el Sifon eran inmuebles de trescientos metros cuadrados los más grandes y los más pequeños de diento veinte metros cuadrados y por tanto aún y cuando se fraccionaran sólo podían ser en dos o tres lotes de menor dimensión (algo que ocurrió consecutivamente en diversos casos, siendo la situación concreta del inmueble ubicado en el 16 de la calle de Dentistas), y por ello no podían ingresar a este programa.

Lo cierto es que ninguna de las razones antes expuestas, salvo la que se relacionaba a Pensiones eran válidas, pues si en el anterior decreto se permitió pasar la poligonal por enmedio de algunas propiedades particulares, y a pesar de ello fue permitido y aprobado en un primer momento por la dependencia controladora de los planos y su respectiva autorización, y después por las diversas instancias por las que pasó, hasta finalmente llegar hasta el Ejecutivo Federal, nunca se pudo convencer a la Dirección General de Regularización Territorial que aceptara introducir las colonias al anterior decreto expropiatorio.

Por otro lado también cabía hacer la aclaración que si en el anterior decreto entraron muchos de los hijos de los antiguos fraccionadores y nunca hubo una muestra clara de que se pretendieran amparar por parte de estos o de los padres quienes eran titulares registrales reconocidos de los inmuebles (como por ejemplo el inmueble Tepeti de Fabian Ramirez Luna, así como el Ocotitlán del mismo dueño, el Acacitli de Maria Magdalena Silva, etc.)

no iba a darse aquí ahora la situación, toda vez que en la actualidad, la mayoría de los fraccionadores originales ya habían fallecido, y los que no bastaba con darles una buena muestra del motivo de la regularización para así llegar a convencerlos de los beneficios de tal programa.

Además si esto ya había sido visto y resuelto en otros programas de regularización en las diversas zonas expropiadas en las delegaciones del Distrito Federal (pues no se trataba del primer decreto expropiatorio), entonces era ilógico que no ocurriera nuevamente aquí la aceptación masiva del programa por parte de todos los que estuvieran dentro de la misma zona,(lo cual ocurrió en todos los casos en el primer decreto).

Por otro lado cabe destacar que la poligonal anterior dio como resultado que se cortaran inmuebles grandes y así unos lotes quedaron dentro de la zona del primer decreto y otros quedaron dentro la colonia que no fue aceptada dentro de la regularización, lo que origino problemas de carácter familiar (verbigracia se menciona el predio Amac Parasitoco de Isidra Nava en donde una parte quedo dentro de lo que con la división que hizo el decreto expropiatorio es hoy la colonia San Juanico y la otra parte en la colonia Sifón ocasionando que se surgan controversias entre los actuales poseedores que son los hermanos Rodríguez Martínez).

Por si fuera poco dentro de esta colonia (motivo por lo cual creemos que más bien hubiera sido una de las causas más coherentes por la que se justificara haber sacado del programa a las colonias Sifón y Ampliación Sifón) , existen muchos grandes predios que están invadidos por inversiones profesionales (paracaidistas), por arrendatarios que no tienen derecho a

regularizar y que ahora pretenden que se les regularice dentro del programa y en su beneficio, lo cual ha surgido en base al nacimiento de pseudo líderes que sin tener plena conciencia de lo que hacen, crean en la gente ignorante el pensamiento de por el hecho de vivir en determinado lugar por un tiempo ya el propietario perdió sus derechos en favor de ellos, cosa más absurda e ilógica, y por otro lado muchas personas que a pesar de que tenían una posesión de más de veinte años, no tienen derecho al beneficio de la regularización.

Todo lo anterior llevo consigo a que el Comité de Defensa de la Colonia Sifón, a través de sus representantes, continuara con sus trabajos de convencer primero a los nativos, y originarios de la zona, luego a los vecindados y residentes, y finalmente a las autoridades de trabajar a la par para efectos de que se permitiera hacer un nuevo frente de trabajo en esta zona y para ello en primer lugar se convenció a las autoridades mismas de que solamente creando un nuevo concepto de polígonos de expropiación sería como finalmente se permitiría ir acabando ya no con los grandes focos de irregularidad, sino ahora con aquellos (llamemoslo así) foquitos que iban quedando alrededor de la zona, y sin que fuera necesario que existieran grandes números de lotes irregulares, y para ello se inicio el trabajo y fue aceptada la propuesta.

Así el comité nuevamente y ya con la experiencia que le dejó el trabajo realizado por la Coordinación de Defensa en el anterior polígono, se avocó a encauzar la investigación registral y para ello entregó mas de setenta antecedentes registrales de inmuebles que aquí en su mayoría eran pequeños, esribando entre mil y dos mil quinientos metros cuadrados, habiendo algunas excepciones de seiscientos metros cuadrados y otros de cinco mil metros

cuadrados, recordando algunos nombres de predios como lo son Amac de Apolio Luna González, de Joaquín Luna Calderón, Enrique Luna Sánchez, Ángel García Coria, Alberto García Coria, etc., y que se repite como veinte veces, amac-Tentlapac de Juan Luna Valencia, Zentlapac de Joaquín Luna Calderón, Zentlalpa de Manuel Sánchez Zaldivar, Centlapa de Juan Luna Valencia, Amac Parasitoco Isidra Nava, Oyamel, Tialmanco de Lucas Rosas Mancera y de Leonardo Rosas Avila, Gueyichinanco de Rosalio Luna Valencia, Huachinango de Perfecto Zaldivar, Alcanfor de Juana García, Atenco de Narcisca Luna, Félix Luna, Sabino Ramírez, Adrián Luna, Xalyecac de Concepción Maguey, Coloxtitla de Isidra Nava, Acalotenco Paula Sánchez Zaldivar, Acaltlaco, Tecalpa de Crispín González Vega, Atexcapa Guillermo Luna González, Axoloacan de Encarnación Sánchez, Coaxoco de Flavia Sánchez, Capulín de Victorio Sánchez, Acaltonco, Mirasoles de Alberto Ramírez Ruiz, Atlattengo, terreno de labor de Manuel Rosas, Tiahuitepec, Teopantínahuac de Jesús Coria Galicia y otros, teniendo que los apellidos de las familias propietarias originarias y nativas, reconocidas por las inscripciones registrales son centralmente los Luna, Ramírez, Zaldivar, Rosas, Guerrero, Maguey, Rodríguez, Coria, Sánchez, Calderón, Castillo, García y Galicia, sin dejar de mencionar dos familias importantes en virtud de que aún y cuando no sean propietarios originarios o nativos de la zona, tuvieron grandes extensiones de tierra en estas colonias como son la familia de Dionisio Meade y la de Noé Hernández Lara.

En base a lo anterior la Dirección General de Regularización Territorial informó que los trabajos se iniciarían por la vía judicial y para algunos casos la vía ordinaria, explicando que la primera sería a través de la dirección jurídica de aquella, para lo cual se iniciarían juicios de prescripción

positiva cuando se diera el caso, inmatriculaciones judiciales, y otorgamientos y firmas de escrituras, pero para ello sería menester investigar más a fondo la irregularidad y en los casos en los cuales ya existieran convenios firmados con anterioridad entre los fraccionadores y los actuales poseedores, previa su ratificación administrativa en el propio módulo, o el reconocimiento que de ellos hicieran sus legítimos sucesores o representantes legales, previa acreditación de ser los propietarios registrales originarios, entonces se podría llevar a cabo la realización de la vía ordinaria, firmando nuevos convenios con los nuevos datos correspondientes a cada uno de los lotes, firmandose además el llamado plano manzanero que se lotifica y mandándose autorizar por la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica y una vez esto se manda inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal efecto de que se proceda a otorgar un folio real para cada lote a regularizar, y hecho esto entonces se procedería a la firma de la escritura pública protocolizada por el Notario Público determinado por la Coordinación General Jurídica y de Gobierno del Departamento del Distrito Federal.

Todo esto ocurre en los mismos términos en la vía judicial pero siempre y cuando ya se tenga la Sentencia Definitiva ejecutorizada favorable a el promovente de la acción dictada por un Juez de lo Civil o de Inmatriculación competente, ya sea la acción de inmatriculación judicial, la prescripción positiva, o la de otorgamiento y firma de Escritura Pública.

La experiencia de la organización en cuanto a saber como se lleva a cabo estas investigaciones y cuales son las las vías, hizo exigir que se implementara nuevamente la vía de expropiación, argumentando los representantes comunes de las colonias que era ilógico pensar que no pudiera

aceptarse la vía en virtud de que ya se había demostrado que los argumentos planteados para sacar esta zona del anterior decreto expropiatorio eran muy endebles y flacos y en consecuencia si se trataba de una parte de los antiguos pueblos de San Juanico Nextipac y de la Magdalena Atlazolpan, en donde se presentaba la misma problemática de antecedentes registrales, así como de ventas y fraccionamientos realizados por las mismas familias que en el anterior decreto, entonces tenía el cien por ciento de posibilidades de tener éxito como en las otras colonias, y al grado que pudiera llevarse a cabo con mayor facilidad de desarrollo en virtud de que se aprovecharían las experiencias, los trabajos e investigaciones realizadas anteriormente.

Todo esto, como siempre, fue recibido con recelo y reticencia, pero como ya se habían dado cuenta que la organización no hablaba y exigía nada más por exigir, fue por lo cual se dijo por parte de la autoridad que siempre y cuando el tiempo que se perdiera al avanzar en esta vía, si al final no procediera por ser muy pocos lotes, o porque no pudiera llevarse a cabo por la disimilitud en relación con el otro, o por que no estuviera conformada una sola unidad topográfica, la responsabilidad de esa pérdida de tiempo correría por cuenta y riesgo de la propia comunidad.

Esto fue aceptado y firmado por los representantes comunitarios y en base a ello se empezó a trabajar, una poligonal que fue sobre de lo que ya se tenía conocimiento de todo lo que era parte del antiguo pueblo de San Juanico y las colonias Sifón y Ampliación Sifón, excluyendo de pleno derecho a la zona de pensiones, por no corresponder a la dinámica del trabajo de la propia D.G.R.T. y por ya estar regularizada y en mérito de ello se pudo llevar a cabo el trabajo, que durante doce meses se elaboró, hasta que el día 28 de septiembre

de 1994, finalmente se pudo concluir con la publicación en el Diario Oficial de la Federación del Decreto Presidencial por el cual se expropián en Favor del Departamento del Distrito Federal con fines de regularización de la tenencia de la Tierra las colonias Sifón y Ampliación Sifón de la Delegación Iztapalapa de esta ciudad, mismo que surtió efectos de notificación personal el día 6 de octubre de 1994.

Este decreto expropiatorio tiene una serie de fallas, las cuales señalaremos a continuación:

En primer lugar tenemos que no se contempló en el mismo algunos inmuebles que pudieron ser sujetos de regularización, como son la zona nororiente de la colonia, dado que pertenecía a propietarios particulares que fraccionaron, quedando excluidos algunos predios como los pertenecientes a Jesús Coria Galicia, Noe Hernández Lara, Bertha Sobrino viuda de Guerrero, Leonardo Rosas Avila, Lucas Rosas Mancera, etc., ocasionando que con ésto aún no se termine el problema de irregularidad dentro de estas colonias, pues al conocer los vecinos de estos inmuebles que la autoridad esta regularizando cerca de sus casas, exigirán que se realice también un programa para ellos, y lo que pudo ser un programa global, hoy no es posible por no haberto contemplado el propio módulo dentro del decreto, a pesar de la solicitud echa valer en tiempo de parte de los vecinos.

En segundo lugar, no estimó pertinente hacer una descripción más popular del área expropiada dentro del propio decreto, misma que al estar muy general la forma de su descripción de colindancias en la publicación en el Diario Oficial provocó una ola de inconformidad entre los avvecindados de la

zona de pensiones y para detallar el motivo se señala textualmente lo que indica el decreto en su considerando primero, párrafo primero:

" Que al Norponiente de la Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, se localizan los predios sobre los cuales se encuentran asentadas las colonias denominadas "Sifón" y " Ampliación Sifón", con una superficie total de 147,018.916 metros cuadrados, integrados por 19 manzanas, con 475 lotes de terreno, cuya descripción perimetral es la siguiente: al Norte, colinda con la colonia San Juanico Nextipac; al Suroeste colinda con las calles Arbol del Fuego y Alcanfores; al Sur colinda con Avenida Rio Churubusco; al oeste colinda con Eje 3 Oriente Francisco del Paso y Troncoso, y al Poniente colinda con la Calzada de la Viga; "

Esta descripción lo que hace es contemplar el total de las colonias Ampliación Sifón y Sifón, y para tal efecto debemos recordar que dentro de la Sifón se encuentra el predio denominado Pensiones (que antes fue el denominado Rancho El Sifón), por lo cual fue que se propició una seria incertidumbre, descontrol y descontento entre los vecinos de esta área, pues al contar con escrituras públicas regularizadas, se sintieron perjudicados, convirtiéndose ésto en causa de que una serie de vivales aparecieran de improviso para proporcionar protección y cobijo jurídico a los presuntos afectados del decreto expropiatorio.

Para efectos de resolver esa inconformidad, tanto las autoridades como la organización se avocaron a realizar una serie de reuniones y pláticas informativas y de orientación, lo cual permitió resolver en su conjunto la histeria causada, pues debemos indicar que en algún momento la expropiación de

cualquier genero, siempre es motivo de preocupación de los colonos, pues se piensa que el gobierno se quedará con las propiedades afectadas, lo cual es unicamente cuando así lo establezca en forma precisa la causa de utilidad pública por la cual se aplica este procedimiento constitucional, y que para desfortuna de la mayoría de los colonos, vecinos, residentes, propietarios, y poseedores a cualquier título, desconocen y en consecuencia algunas personas se encargan de propagar rumores que causan mayor confusión que la que el mismo decreto podría llegar a ocasionar.

Todo decreto expropiatorio siempre tiene una causa de utilidad pública sin la cual no puede ser publicado, y sin la cual deja de ser constitucional su aplicación, y siempre se aplicará para ayudar a resolver un problema de tipo social a una colectividad, a una comunidad, o a la sociedad mexicana en su conjunto, buscando el menor perjuicio a quien resulte perjudicado, que en la mayoría de los casos si llega a existir, y para tal efecto el propio derecho, la propia Carta Magna tiene un recurso de defensa plenamente válido que puede ser aplicado por el perjudicado en cualquier momento y que se trata de nuestro máximo procedimiento : El Juicio de Garantías, o Juicio de Amparo.

Más aún así no debe el gobierno dejar pasar estos detalles, y en consecuencia se sugiere que se hagan descripciones técnicas más populares, más acercadas a las clases que no tienen conocimientos de las descripciones cartográficas, para así dar más seguridad a los mismos y que no se cree el aliento necesario para surgan esos vivales que se aprovechan de la ignorancia y que solo buscan enriquecerse a expensas del miedo del colono.

CONCLUSIONES.

PRIMERA.- El hombre para su óptimo desarrollo necesita la preservación de cuatro derechos primordiales sin los cuales difícilmente se podría sustentar el principio sobre el cual descansa un Estado de Derecho, siendo que uno sin los otros no subsistiría y que son a saber:

La vida, sin la cual no existe nada.

La Libertad, que permite la existencia del trabajo individual y colectivo, las asociaciones, la libertad de expresión, ideas, manifestación, criterios, elecciones y la vida democrática, así como un trabajo bien remunerado, el esfuerzo bien empleado, y la utilidad de ser parte integrante de una sociedad.

La Justicia, que es lo mismo que la equidad, la igualdad y la fraternidad entre todo el conglomerado.

La Propiedad, que permite resolver las principales necesidades al convertir el trabajo, esfuerzo y sacrificio en satisfactores para los integrantes de un núcleo familiar, social, nacional o mundial, utilizando todo lo óptimo en favor no de uno sino de todos los que nos rodean.

De estos derechos se desprenden todas las garantías, siendo su mal manejo el resultado del nacimiento de un gobierno opresor, ilegítimo y en consecuencia, el no respeto de estos derechos ocasiona las revoluciones y la miseria humana, por ello es necesario protegerlos hasta con nuestras vidas si es preciso.

SEGUNDA.- El fundamento de la propiedad debe ser por encima de cualquier interés personal el de una función de carácter social, que permita el reparto justo y equitativo de las riquezas entre los que todo lo tienen y los que poco o nada tienen, para así dar todo para todos en la misma medida de su esfuerzo y sacrificio por obtenerlo.

En este sentido, las tierras ociosas deben ser repartidas con todos los requerimientos necesarios a los que deseen trabajarlas, o habitarlas para no permitir mas acumulación de riquezas en manos muertas como la historia nos lo ha ido demostrando, siendo éste el fin primario de los gobiernos.

TERCERA.- En México, existen una serie de irregularidades para otorgar plena seguridad jurídica a los propietarios de hecho, y al existir desigualdad en esta protección se permite que los poseedores de la riqueza puedan resolver a su favor las querrelas en contra de los desposeídos.

En el caso concreto del Distrito Federal existen pocas garantías para los que tienen una propiedad de hecho y que no han tenido la posibilidad económica de convertirla en propiedad de derecho.

CUARTA.- Se deben crear tribunales especializados en contra de autoridades que de forma prepotente, arbitraria e injusta ocasionan daños entre los particulares, pero para tal efecto debe el Estado cubrir el daño causado a los mismos, toda vez que no se puede permitir que transcurra el tiempo hasta que haya una resolución a la demanda, sino resarcirle el daño de manera inmediata,

pues es culpa del mismo Estado la existencia de estos funcionarios que no aplican en forma clara y precisa las leyes.

QUINTA.- La economía, las leyes, la política y, todo lo que dimana de el Estado no debe tener otro fin que el de asegurar sin interrupción alguna las condiciones internas y externas que den como resultado el permitir que todos los ciudadanos puedan desarrollar plenamente su derecho de propiedad. Una vez que se consiga ésto se podrá decir con justa causa y razón que el pueblo es económicamente rico, porque el bienestar es general, y por consecuencia el derecho personal de todos al uso de los bienes materiales se ajusta por completo a las normas establecidas por nuestra Carta Fundamental, desprendiéndose de ahí que la prosperidad económica de un pueblo consiste en la distribución de la riqueza conforme a justicia.

SEXTA.- El derecho del gobierno a la propiedad pública no es un derecho ilimitado, sino que debe estar sujeto al control de los individuos que integran la colectividad (por conducto de sus representantes gubernamentales), a fin de no crear instituciones (que al fin y al cabo estan dirigidas por humanos imperfectos) que la mayor de las veces anteponen intereses bastardos a los de la sociedad, ocasionando la crisis del sistema.

SEPTIMA.- La programación del Estado y del Gobierno instala a la Dirección General de Regularización Territorial como un organismo que permite continuar captando y coptando las necesidades del Pueblo (jugando con una de las aspiraciones más justas del mexicano, como lo es la obtención de la seguridad jurídica del patrimonio familiar) en beneficio del partido en el poder, y

para tiempos electoreros, lo cual es imprescindible hacer desaparecer para dar una total seriedad a las actividades del Estado.

OCTAVA.- La no continuidad de los programas gubernamentales (en este caso la regularización de la tenencia de la tierra) es ocasionada por el mismo, en virtud de que remueve a los directores generales de improviso (en 1991 al saber que el Director de Regularización en el Distrito Federal tenía una gran simpatía en un área de Iztapalapa, pues dos meses atrás entregó más de diez mil escrituras, ésto es aprovechado por el partido oficial, al señalarlo como candidato para así atraerse los votos, no importando descuidar los programas ya iniciados, pues áquel se lleva a su equipo dismantelando el área y teniendo que reiniciar trabajos como si se iniciara de cero), debiendo acabarse por completo ésto si se pretende seguir creyendo en un sistema y a efecto de no dejar truncos los programas iniciados.

NOVENA.- Se propone la creación de dos o más juzgados por parte de el Tribunal Superior de Justicia, que no importando como se denominen tengan como finalidad única y exclusiva la regularización de la tenencia de la tierra fuera del ámbito jurisdiccional de los Juzgados Civiles y de Inmatriculación Judicial (pues éstos últimos únicamente seguirán conociendo de inmuebles que sea su primera matriculación en el Registro de la Propiedad Raíz) que ordenen todas las prácticas de diligencias judiciales que permitan resolver el problema planteado, y que entre ellos vea lo siguiente:

a) En el auto de admisión de la demanda enfocará la materia, no señalando prevención verbal, sino que directamente la acepte y señale que requisitos deben ser cubiertos en el periodo de pruebas a fin de no detener el trámite.

Asimismo si se solicitaran o fuera necesario enviar oficios a dependencias, éstos deberán ser enviados con apercibimiento de sustitución en el cargo a la autoridad responsable en caso de no dar contestación dentro de los diez días siguientes a la exhibición del oficio, y asimismo para el caso de que el promovente no presente el oficio con sello de recibido antes del mismo término se podrá tener por no interpuesta la demanda por falta de interés jurídico.

b) El inmueble objeto de la demanda deberá pertenecer a un gran predio, no importando que éste ya haya sido regularizado en muchas de su fracciones por vía particular o programa del Departamento del Distrito Federal, debiendo anexar una copia simple de la escritura pública si la existe, o los datos que permitan conocer su antecedente registral, requisito indispensable sin el cual no procede la demanda.

c) Acreditar el derecho que permita llevar a cabo la regularización, el cual puede ser a través de documento escrito (contrato de compraventa, cesion de derechos, declaratoria de herederos, contrato de donación, de permuta, convenio, escritura de copropiedad, etc.) o a través de la demostración de la posesión en concepto de dueño, con todos los atributos que señala la ley de la materia para la prescripción positiva, pero con diez años de posesión.

d) La ubicación del inmueble deberá ser en una colonia de escasos recursos económicos, para lo cual se publicarán las listas de estas colonias en el periódico oficial.

e) El Ejecutivo Federal deberá expedir un decreto en el cual se cree un periódico diario único, exclusivo y gratuito para la elaboración de edictos,

notificaciones, sentencias, edictos, declaratorias de herederos, avalúos, informes, peritajes, listas de peritos, de abogados de oficio, apeos y deslindes, que se relacionen con los juicios que se tramitan en estos juzgados. Asimismo señalará las colonias que sean de escasos recursos y que sean competencia de estos juzgados.

f) Se debe dictar en el auto admisorio un término para contestar la demanda de cinco días, no habiendo audiencia previa y de conciliación, se abrirá el juicio a prueba por un término de treinta días, de los cuales los primeros diez serán para el ofrecimiento de pruebas, y los veinte días restantes para el desahogo de pruebas, y en los subsecuentes cinco días se llevará a cabo la sentencia, la cual causará ejecutoria, en los cinco días posteriores a la sentencia. Todo este procedimiento deberá llevarse un término promedio de tres meses como máximo para el caso de haber contestación, y de dos meses si no la hay. En la apelación no habrá agravios, sino que en el auto admisorio se señalará un término de quince días para dictar sentencia que se sustentará en la revisión total del expediente que de oficio haga la superioridad jerárquica.

g) En el periodo de ofrecimiento y desahogo de pruebas sólo serán admitidas las documentales, las periciales y las testimoniales, siendo esta última, obligación del promovente presentar a los testigos, sin lo cual no será admitida, debiendo ser vecinos colindantes, o de la misma calle, y a criterio del juez deberán acreditar ser titulares registrales de inmuebles de la misma calle, así como también ofrecer pliego de preguntas para su calificación y para la formulación de las repreguntas de la demandada, y ser aumentadas por el propio juez en caso de ser necesario, siendo dos testigos, y en caso de

presentarse más, serán reducidos de oficio por el juez en el momento de la admisión de la prueba.

h) La materia de estos juzgados será de juicios de prescripción positiva, de otorgamiento y firma de Escritura Pública, de Intestados y testamentarias que ya tengan dictado auto de declaratoria de herederos, subdivisiones, disoluciones de copropiedad, apeo y deslinde y Acciones de regularización en decretos expropiatorios por causa de utilidad pública para la regularización de la tenencia de la tierra que por cuestiones de oposición de parte se hayan detenido.

DECIMA.- En toda escrituración que se hace por vía particular o de programa gubernamental existe una serie de obligaciones pecuniaras, relativas a pagos de impuestos locales y federales, siendo :

a) Impuesto Sobre la Renta y que su cobro es a cargo de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

b) Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles y que su cobro es a cargo de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.

c) Derechos de Inscripción de la escritura o de la sentencia ordenada por el Juez competente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

d) Honorarios Notariales (que ya incluyen los avalúos del inmueble).

e) Impuestos prediales y de derechos por consumo de agua a cargo de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.

De todos los cuales se propone que el Juez que conozca del caso concreto deberá en la Sentencia Definitiva en uno de sus resolutivos ordenar que se gire atento oficio a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, organismo dependiente de la Secretaría de Desarrollo Social, por sus siglas CABIN, el cual en ninguna circunstancia podrá ni deberá ser omitido, pues aún y cuando ésto llegara a ocurrir entonces la parte promovente y que le beneficia la misma, solicitará su agregado a la demanda, sin que pueda haber oposición de parte, y a efecto de que se emita un avalúo con pleno valor legal, fiscal, y notarial, con criterio de interés social a efecto de que salga el valor del inmueble a bajo costo y en esa medida sea como se pueda determinar el valor de los impuestos a pagar, y asimismo los pagos de impuestos de predial, de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y el pago de los honorarios Notariales.

DECIMA PRIMERA.- En cuanto a los otorgamientos y firma de Escritura pública que se promueven por las partes en los Juzgados de lo Civil en el Distrito Federal, se debe imponer como obligación a los Jueces el exigir que se presente el antecedente registral más inmediato a la compraventa, documento sin el cual no se tramitará la acción, en virtud de que sin ello se incurre en una serie de irregularidades que lo único que ocasionan es perjuicio entre los promoventes.

DECIMA SEGUNDA.- Se debe imponer una obligación a los litigantes, abogados y Licenciados en Derecho en general que tengan y que lleven en sus

manos este tipo de acciones en el sentido de que no promuevan lo que no ha sido posible de encontrarse, es decir, todo abogado sabe que un otorgamiento y firma de Escritura de nada servirá el que se llegue a dictar sentencia definitiva favorable a la parte promovente, si ésta no tiene la posibilidad de ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad, toda vez que el Notario que haga la protocolización de la inscripción no podrá hacer anotación preventiva o requerimiento a quien no es titular registral, y esto en ocasiones se da como resultado de falta de experiencia, pero en la mayor de los casos por ser más fácil dentro de los procedimientos iniciar un otorgamiento y firma; segundo por no buscar o hacerlo sin cuidado, y finalmente por que al no concluir en un sólo acto la escrituración, y tener que iniciar otros procedimientos, se saca mayor provecho defraudando a los clientes, y provocando con ello la gran desestima que se tiene por una profesión tan sagrada como es la de impartir JUSTICIA:

DECIMA TERCERA.- El Registro Publico de la Propiedad y del Comercio debe hacer una pronta y expédita depuración a efecto de que los libros que son consultados en el archivo, se queden en eso en el archivo como reliquias que deben ser conservadas y no permitir más su deterioro, su mutilación, y su destrucción, pues lo único que ocasionan es la aniquilación de todo el acervo registral que existe, es decir, de la Historia de la Propiedad Raiz del Distrito Federal, y si en cambio hacer dos formas de consulta:

1.- La que permite la actualidad avanzada de nuestros tiempos, como lo es la creación de Archivos Computarizados, con diversas claves que sean plenamente secretas, para evitar la ingerencia y descubrimientos de claves que impidan de cualquier manera su acceso a la misma;

2.- La que permite la forma manual, como lo es el que se transcriban todos los libros que existen en nuevos libros y que estos sean los que se presten y ya no permitir la entrada y acceso a los otros, a menos que sea por orden estricta de un Juez, o autoridad competente para tal efecto.

DECIMA CUARTA.- Las Delegaciones Politicas dentro de los ámbitos de sus competencias, deben expedir las autorizaciones correspondientes a efecto de evitar que los inmuebles se conviertan en focos de irregularidad, y para tal efecto, deben revisar antes de cualquier cosa que en toda colonia que esta surgiendo se dejen las calles, las avenidas, y las vías peatonales con las medidas y longitudes suficientes a efecto de evitar que se creen callejones, recovecos y ciudades perdidas que posteriormente para su regularización es lo que la impide, como ejemplo tenemos el Pueblo de San Andres Tomatlan, en donde a pesar de su antigüedad, que data de principios del siglo XIX, éste no a podido ser regularizado en cuanto a la tenencia de la tierra en virtud de que aún en el año de 1992 se vendieron unos terrenos que eran considerados como calle y esto impide que existan las vias necesarias para que sea otorgada la autorización de la traza urbana, primero y después para que la Coordinación General de Reordenamiento Urbano autorice el plano para la regularización de la tenencia de la tierra, y para ello es menester llevar a cabo convenios que cuestan mucho en dinero, esfuerzo y tiempo para los propios colonos, lo cual debería ser resuelto antes por las autoridades. Cabe destacar que en este pueblo no se dio el problema en esas fechas, sino que los principales problemas de la creación de callejones y recovecos se dieron en 1965).

DECIMA QUINTA.- Toda expropiación que se haga con fines de regularización de la tenencia de la tierra debe ser completa, no permitiendo dejar que

continuen esos pequeños focos de irregularidad, como lo son las vecindades, y para tal efecto se propone :

Toda persona que viva dentro del área de un polígono expropiado para la regularización de la tenencia de la tierra que acredite la posesión, podrá solicitar a la Dirección General de Regularización Territorial se le escriture el inmueble , y para ello la dependencia gubernamental iniciará el trámite de la acción de regularización vía expropiación ante los Juzgados señalados en estas conclusiones y a efecto de que el Juzgador dicte sentencia favorable al poseedor que acredite diez años de posesión con documentales plenas, no importando que sea con contratos de arrendamiento, y además que exhiba actas de nacimiento, de defunción, de matrimonio y de todo acto del registro civil que acredite que se vive ahí desde más de diez años, copias certificadas de documentos que contengan el domicilio, documentales privadas, y cualquier otro documento que así lo señale. Además tendrá que presentarse una prueba testimonial, consistente de dos testigos, a los cuales será el Juzgador quién interroge. El procedimiento podrá iniciarse dentro de cualquiera de las etapas y tiempos posteriores a que se haya publicado el Decreto Expropiatorio, y que haya surtido efectos, y para ello será necesario se utilice el periódico oficial para el caso de los edictos.

DECIMA SEXTA.- Es necesario que la autoridad lleve a cabo las mediciones dentro de todos los inmuebles que estan siendo utilizados como vecindades para que independiente de que se acepte llevar a cabo la regularización por parte del dueño, o por parte de los inquilinos, esto pueda finalmente ser conocido por la autoridad para los efectos de una mejor imagen urbana, y en su

momento pueda llevarse a cabo su regularización si es que existe interés de parte de los inquilinos.

DECIMA SEPTIMA.- En merito de aceptar los inquilinos que se les regularice sus posesiones, las autoridades tendrán la obligación de cobrar una parte de la tierra para que puedan llevarse a cabo las mejoras, y en su caso la implementación de proyectos habitacionales, como los que ha estado llevando a cabo la NUEVA RESISTENCIA JUDITH REYES ASOCIACION CIVIL, que son proyectos de carácter unifamiliar, es decir, como mínimo treinta metros cuadrados en la primera planta, treinta metros cuadrados en la segunda planta y a futuro poder construir otros treinta metros para un tercer nivel y que esto es exclusivamente para una sola familia y ya olvidarse de los prototipos comunes del Fideicomiso de Vivienda Desarrollo Social y Urbano (por sus siglas FVIDESU) que sólo construye de 42 a 48 metros cuadrados máximo en sus condominios verticales, que no dan comodidad, ni posibilidad de crecer a futuro y que la mayor de las veces son rechazados por los propios inquilinos, por no reunir lo que se desea en cuanto a comodidad se refiere.

DECIMA OCTAVA.- Asimismo es necesario iniciar las gestiones para que se de toda la seguridad a aquel que tiene la propiedad de derecho y se inicien los trámites a expropiar aquellos inmuebles que no tienen verdaderamente dueño, que el dueño está desaparecido, o que no era realmente el dueño, o que no tienen antecedentes registrales, pero para esto es menester toda una investigación registral en todos y cada uno de los veinte libros de grandes predios libros que existen en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como de las secciones anteriores a la Revolución, teniendo la obligación las autoridades de investigar con los dueños colindantes en sus

cuatro puntos cardinales y que ésto dé como resultado la falta de antecedentes o que no haya un verdadero propietario, para entonces proceder a llevar a cabo la expropiación de los inmuebles con los mismos fines que son para la regularización de la tenencia de la tierra, pero para los inquilinos ocupantes del inmueble que reúnan los requisitos mínimos indispensables, y darle solución a otros solicitantes de vivienda.

DECIMA NOVENA.- En el caso que si exista dueño, conocido y que solo le falte acreditar su personalidad legal como heredero, o como albacea, o alguna forma legal, se le debe dar toda la seguridad jurídica a efecto de que primero trámite su asunto en los juzgados propuestos a fin de que pueda defender su propiedad con todos los lineamientos legales a que tiene derecho dentro de la propia Carta Magna, y asimismo poder en ese caso proceder a llevar a cabo la defensa, y si no es posible, las autoridades deben otorgarle la indemnización correspondiente, la cual debe ser en términos de lo señalado por CABIN pero a un precio que no pueda ser desechado como posibilidad por el propietario.

VIGESIMA.- Dar pleno reconocimiento a las diversas organizaciones comunitarias que existen en las diversas entidades, y que en el particular nos referimos a las del Distrito Federal, en virtud de que a través de ellas se puede llegar a conseguir la organización práctica, real y efectiva de los colonos, a efecto de no obstaculizar la solución de problemas como lo es en el caso concreto la Regularización, y siguiendo los siguientes lineamientos:

a) Emitir el Ejecutivo Federal, o el C. Regente de la Ciudad un Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, en el sentido de que a todas aquellas organizaciones que lleven a cabo trabajo en las diversas áreas de

servicios tendientes a la solución de problemáticas urbanas, o estatales, o municipales (llamense regularización de la tenencia de la tierra, vivienda de interés social, apertura de calles, andadores o callejones, introducción de servicio de agua, drenaje, luz, pavimentación de calles, introducción de servicio de lecherías, áreas verdes, deportivos, Casas de la Cultura, Centros Sociales, etc.), se les otorgarán subsidios y apoyos federales, en el plano material y de servicios, para el mejor desempeño de sus trabajos comunales..

b) No condicionar de ninguna manera el trabajo que realicen estas organizaciones con los efectuados por las diversas formas de asociaciones creadas por el Estado, (llamense Asociaciones de Residentes, Comités de Colonias, de manzanas, Juntas de Vecinos, o Comités de Solidaridad), dandoles las mismas facilidades, e importancia en la medida del trabajo desempeñado.

c) En el mismo decreto se ordenará a las diversas autoridades que deben brindar las debidas facilidades a estas organizaciones, permitiendo establecer programas de trabajos a realizar y rindiendo cuentas a las áreas centrales gobernadoras. Para esto será necesario que las organizaciones demuestren los siguientes requisitos:

1.- Acreditar la existencia real, formal y jurídica de la Asociación Civil o cooperativa de que se trate, para los efectos de la prestación de apoyos materiales y de servicios, debiendo exhibir copia certificada de su protocolización notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

2.- Deberá por escrito solicitar se le anote en el libro de registro de Asociaciones civiles, señalando el trabajo o programa a desarrollar (el cual deberá ser factible, y compatible con los trabajos a realizar, es decir acorde a la realidad, y en caso de tratarse de vivienda, mínimo deberá acreditar un cincuenta por ciento del monto del precio de la tierra que pretende su compra) para lo cual deberá exhibir el acta de asamblea general que acredite la solicitud de los colonos, aunque sea nueva la necesidad.

3.- La autoridad competente entregará un control y material suficiente para el inmediato desarrollo del trabajo solicitado, todo el cual debiera ser mencionado en un libro de registro de la propia autoridad y de la asociación, a efecto de que en el momento de que se acredite se entregue más o sea devuelto, si ya no es utilizado (para este caso debiera hacerse un reglamento que sea dictado por el mismo ejecutivo, o por la dependencia que vigile el real cumplimiento de lo antes indicado).

4.- Entregar identificaciones y registros a las personas que así lo considere la propia asociación por parte de la autoridad, a efecto de que puedan hacerse las gestiones correspondientes en las dependencias que tengan que ver directamente con todas las materias indicadas, para que así no sean sujetos de pagos de derechos y otros emolumentos, y puedan llevar a cabo su trabajo en los términos indicados (Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Tesorería del Departamento del Distrito Federal, Coordinación General de Reordenamiento Urbano y Protección Ecológica, Delegaciones Políticas y las diversas áreas que correspondan a los gobiernos estatales).

En base a todo esto es que se pretende acabar con la IRREGULARIDAD DE LA TENENCIA DE LA TIERRA para todos y cada uno de los predios que existen en el Distrito Federal y que verdaderamente se les otorgue la posibilidad a las organizaciones comunitarias sociales de demostrar que con ellos se pueden encontrar mejores alternativas de desarrollo.

BIBLIOGRAFIA

AGUILAR BERLIOZ, CARLOS. Aspectos de la Evolución en el Régimen de Propiedad Agraria. 2a. edición. Esfinge. México. 1970.

AGUILAR, Leopoldo. Curso de Derecho Civil. 4a. edición. Porrúa. México. 1982.

ARAUJO ARRIAGA, Gerardo. Aspectos Jurídicos y Sociales de la Propiedad. 3a. edición. Herrero. México. 1970.

BIALOTOSKY, Sara. Panorama del Derecho Romano. 2a. edición. UNAM. México. 1985.

BURGOA ORIHUELA, Ignacio. Derecho Constitucional. 8a. edición. Porrúa. México. 1989.

CABRERA, A. Francisco. Estado y Derecho. 4a. edición. Fondo de Cultura Económica. México. 1985.

CASO, Angel. Derecho Agrario. 11a. edición. Fondo de Cultura Económica. México. 1990.

COSSIO, Lorenzo José. La Propiedad en la Colonia. 5a. edición. México. 1982.

ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. T. IV. Buenos Aires. Argentina. 1950.

ESQUIVEL OBREGON, Toribio. Apuntes para la Historia del Derecho en México. 2a. edición. Escalpe. México. 1970.

FLORIS MARGADANT, Guillermo. Derecho Romano. 13a. edición. Esfinge. México. 1985.

FRAGA, Gabino. Derecho Administrativo. 27a. edición. Porrúa. México. 1988.

GARCIA, Aurelio. Ciencia del Estado. 2a. edición. Harla. Quito, Ecuador, 1983.

GONZALEZ DE COSSIO, Franciaco. Historia de la Tenencia de la Tierra. 2a. edición. S.E.P. 1940.

GONZALEZ ROA, Fernando. El Aspecto Agrario de la Revolución Mexicana. 6a. edición. Fondo de Cultura Económica. México. 1979.

HELLER, Herman. Teoría del Estado. 3a. edición. Fondo de Cultura Económica. México. 1965.

MARTINEZ DE LA SERNA, Juan Antonio. Derecho Constitucional. Mexicano. 2a. edición.

MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. El problema Agrario en México. 27a. edición. Porrúa. México. 1985.

MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. El Sistema Agrario Constitucional. 9a. edición. Porrúa. México. 1978.

PALLARES, Eduardo. Derecho Civil. 13a. edición. Porrúa. México. 1989.

PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. 6a. edición. Porrúa. México. 1963.

PEREYRA, Carlos. Historia del Pueblo. 3a. edición. UNAM. México. 1970.

PETIT, Eugene. Derecho Romano. 20a. edición. Porrúa. 1988.

PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. T. II. Cultura. Habana. 1946.

ROVAIX, Pastor. Génesis de los Artículos 27 y 123 de la Constitución Política de 1917. 2a. edición. Instituto Nacional de Estudios de la Revolución Mexicana. México. 1959.

SILVA HERZOG, Jesús. Breve Historia de la Revolución Mexicana. T.I. 6a. edición. Fondo de Cultura Económica. México. 1986.

TENA RAMIREZ, Felipe. Derecho Constitucional Mexicano. 22a. edición. Porrúa. México. 1987.

LEGISLACION.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Porrúa. México. 1993.

Código Civil para el Distrito Federal. Porrúa. México. 1993.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Fderal. Porrúa. México. 1993.

Diario Oficial de la Federación. 19 octubre de 1993.

Diario Oficial de la Federación. 28 septiembre 1994.