



Universidad Nacional Autónoma de México

Facultad de Derecho

522

ry

LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA
(Ensayo Jurídico-Social en San Nicolás Totolapan)

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

OSCAR REA SUAREZ

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

MEXICO, D.F.

1986



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE SOCIOLOGIA
GENERAL Y JURIDICA

No. L/112/95

COORDINADOR DE LOS SERVICIOS
ESCOLARES DE LA U N A M .
P R E S E N T E .

EL pasante de la licenciatura de Derecho REA SUAREZ OSCAR, solicitó ---
inscripción en este H. Seminario a mi cargo y registró el tema intitulado :

" LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (ENSAYO JURIDICO-SO---
CIAL EN EL POBLADO DE SAN NICOLAS TOTOLAPAN)", designándose como asesor_
de la tesis al DR. FRANCISCO J. BRAVO RAMIREZ.

Al haber llegado a su fin dicho trabajo, después de revisarlo su asesor lo_
envió con la respectiva carta de terminación, considerando que reúne los re_
quisitos que establece el Reglamento de Exámenes Profesionales.

Apoyado en este dictamen, en mi carácter de Director del Seminario, tengo a
bien autorizar su IMPRESION , para ser presentado ante el Jurado que para -
efecto de Examen Profesional se designe por esta Facultad de Derecho.

Reciba usted un respetuoso saludo y las seguridades de mi más alta conside-
ración.

A T E N T A M E N T E
" POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU "
Cd. Universitaria, D.F., a 4 de diciembre de 1995.



LIC. PABLO ROBERTO ALBAZAN ALANIZ
DIRECTOR DEL SEMINARIO

'arr

México, D.F., a 30 de Octubre de 1995.

SR. LIC. PABLO R. ALMAZAN ALANIS.
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE
SOCIOLOGIA.
FACULTAD DE DERECHO DE LA UNAM.
P R E S E N T E .

Distineuido Señor Director:

Con toda atención me permito someter a la consideración de usted, para su revisión el Capitulo de la Tesis intitulada "La Regularización de la Tenencia de la Tierra" (Ensayo Jurídico Social en San Nicolás Totolapan), que el alumno Oscar Res Suárez, ha formulado y que en mi concepto satisface los requisitos impuestos por la Legislación Universitaria para este tipo de investigaciones documentales.

Para tal efecto, se anexa al presente el original de la Tesis, asimismo el Tarjetón de inscripción, a ese Seminario a su digno cargo.

Reitero a usted las seguridades de mi alta y distinguida consideración.

ATENTAMENTE
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"



DR. FRANCISCO J. BRAVO RAMIREZ.

**"ESFUERZATE Y SE VALIENTE,
NO TEMAS NI DESMAYES,
PORQUE DIOS ESTARA CONTIGO"**

**AGRADEZCO ETERNAMENTE
A MI DIOS, POR LA CULMINACION
DE ESTA TESIS**

**A LA MEMORIA DE
MIS ABUELOS.**

**A MIS PADRES,
COMO MUESTRA DE MI GRATITUD,
AGRADECIMIENTO POR LA VALIOSA
HERENCIA QUE ME LEGAN;
MI CARRERA.**

**A MI ESPOSA,
POR LA COMPRESION Y
APOYO QUE SIEMPRE ME
HA BRINDADO EN MIS
INQUIETUDES.**

**A MIS HIJOS,
OSCAR, JULIO CESAR Y MARLYN,
CON EL INCOMPARABLE AMOR
QUE LES PROFESO.**

**A MIS HERMANOS,
CON EL DESEO DE QUE LOGREN
SU SUPERACION PERSONAL**

A MIS TIOS Y CUÑADOS

**A MIS SUEGROS,
POR SU APOYO INCONDICIONAL.**

**AL DR. FRANCISCO J. BRAVO RAMIREZ,
CON LA ADMIRACION Y GRATITUD QUE
ME MERECE, POR HABERME ALENTADO
EN LA REALIZACION DEL PRESENTE
TRABAJO, AL DEPOSITAR EN MI UNA
CONFIANZA QUE ME ENALTECE.**

**A LOS LICENCIADOS,
EUGENIO HINOJOSA CUELLAR Y
REBERTO AZBELL ARELLANO,
POR SU APOYO INCOMPARABLE.**

**AL HONORABLE JURADO,
POR EL APOYO BRINDADO.**

**A MIS JEFES Y COMPAÑEROS
DE TRABAJO,
QUE CON SUS DIVERSAS
ASPIRACIONES INFLUYERON EN
LA CULMINACION DE LA PRESENTE TESIS.**

**A LOS LICENCIADOS,
JAIME REA MONTES DE OCA,
RICARDO REA SUAREZ,
LEANDRO PINEDA SANTANA,
DIANA Y MARTHA, CON UN ESPECIAL
RECONOCIMIENTO POR LA
COLABORACION BRINDADA.**

INDICE

	Pag.
PROLOGO	3
INTRODUCCION	5
CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICOS DEL POBLADO DE SAN NICOLAS TOTOLAPAN	7
a) Localización	8
b) Características del asentamiento	
c) Antecedentes y evolución de la irregularidad	10
CAPITULO II. MARCO CONCEPTUAL	16
a) Regularización de la Tierra Urbana	17
b) La Expropiación como mecanismo de la Regularización de la Tenencia de la Tierra	24
CAPITULO III. EL MARCO JURIDICO DE LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA	33
a) Fundamento Constitucional	34
b) Legislación aplicable	38

b.1. Ley General de Bienes Nacionales	
b.2. Ley de Expropiación	42
b.3. Ley General de Asentamientos Humanos	47
b.4. Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal	51
b.5. Ley Orgánica de la Administración Pública Federal	54
b.6. Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal	55
c). Autoridad competente	57
d) Vías de Regularización de la Tenencia de la Tierra	63
d.1. Vía Ordinaria	64
d.2. Vía Judicial	69
d.3. Vía de Regularización por Expropiación	73

CAPITULO IV. ASPECTOS SOCIALES Y JURIDICOS QUE MOTIVARON AL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL LLEVAR AL CABO LA REGULARIZACION A TRAVES DE LA VIA DE EXPROPIACION. 77

a) Aspectos Sociales	78
b) Aspectos Jurídicos	83

CONCLUSIONES 88

BIBLIOGRAFIA 93

PROLOGO

La presente investigación encuentra su fundamento en la preocupación que existe de mi parte, por el gran crecimiento de la mancha urbana misma que se ha caracterizado por asentamientos humanos irregulares en su gran mayoría

De tal suerte que los poseedores de estos inmuebles no cuentan con la seguridad jurídica que les otorga un título de propiedad.

El Gobierno de nuestro país, en su afán por contrarrestar este problema ha implementado la creación de programas para llevar a cabo la Regularización de la Tenencia de la Tierra, en beneficio de personas de escasos recursos, que generalmente son quienes contribuyen a que se produzcan estos asentamientos humanos irregulares.

Sin embargo ó hasta que punto podemos hablar de que estos programas para beneficiar a personas que se encuentran en una situación muy precaria ha dado resultado?, ¿Cuál es el impacto social que ha producido el Estado a través de la Regularización de la Tenencia de la Tierra en aquellos quienes han de ser beneficiados por estos programas?.

Desde el punto de vista social, es necesario tomar en cuenta aquellos factores que han contribuido a que se produzcan dichos asentamientos humanos en forma irregular, ya que es ahí donde tiene su origen este problema

Por lo anterior, podemos mencionar que las condiciones económicas del propio país ha originado que la moneda vaya perdiendo cada día su valor adquisitivo lo que se refleja en un acrecentamiento extremo de la pobreza

En virtud, de todo lo anteriormente expuesto, debemos señalar que la situación de los asentamientos irregulares es un problema latente día con día, por lo que espero que el presente trabajo de investigación se pueda contribuir en algo, para que los estudiosos en esta materia puedan encontrar un mecanismo expedito para que en el futuro se pueda abatir este gran problema como es el caso de la irregularidad en la tenencia de la tierra.

INTRODUCCION

El presente trabajo de investigación, tiene como objeto primordial dar a conocer los mecanismos que viene realizando el Gobierno Federal a través del Departamento del Distrito Federal, por conducto de la autoridad competente a efecto de llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra de aquellos asentamientos humanos irregulares que no cuentan con la seguridad jurídica que le otorga una escritura pública a su favor.

En el primer capítulo hemos realizado una reseña histórica relativa al origen del asentamiento humano que se generó a través del tiempo en el poblado de San Nicolás Totolapan, Delegación Magdalena Contreras

En el segundo capítulo se ha pretendido, definir los conceptos de mayor importancia tales como: la regularización de la tierra urbana y la expropiación como mecanismo de la regularización de la tierra, mismos que han sido imprescindibles para el desarrollo de nuestro trabajo.

El tercer capítulo abarca el marco jurídico que permite al Gobierno autorizar el trámite de regularización de tenencia de la tierra respecto a los asentamientos humanos irregulares. Asimismo, comprender su fundamentación constitucional, legislación aplicable, la autoridad involucrada y las vías de regularización que viene aplicando la autoridad competente como son: la vía ordinaria, la judicial, la

expropiación y los mecanismos utilizados que han permitido abatir en gran número la irregularidad de la tenencia de la tierra.

Por lo que respecta al cuarto y último capítulo, se abordó el aspecto social en cuanto a la vía de regularización que se viene aplicando en el poblado de San Nicolás Totolapan.

**CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICOS DEL POBLADO DE SAN
NICOLAS TOTOLAPAN**

CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICOS DEL POBLADO DE SAN NICOLAS TOTOLAPAN

a) Localización

El poblado de San Nicolás Totolapan se encuentra localizado al Suroeste de la Ciudad de México, en la Delegación Magdalena Contreras. dentro de las coordenadas geográficas $19^{\circ} 18' 00''$ de latitud norte y $99^{\circ} 14' 31.58''$ de longitud oeste del meridiano de Greenwich

La superficie regularizada en dicho poblado se encuentra delimitada por una poligonal que ampara una superficie total de Expropiación de 1'244.954 55 m2., con un número de 57 manzanas y 1.391 lotes

Los trabajos técnicos de ingeniería topográfica. consistieron en el levantamiento de la poligonal cerrada para delimitar el predio. utilizando el método de ángulos exteriores, empleando para ello un distanciometro DI 1000, cinta de cruceta de 50.00 metros, plomadas, baliza de 2 50 metros. así como también se efectuó una orientación astronómica por medio de distancias seniles de sol para determinar el norte astronómico.

b) Características del Asentamiento.

Al igual que la mayoría de los pueblos del sur del Distrito Federal, San Nicolás Totolapan, ha presenciado la modificación de su entorno y formas de vida

como una de las múltiples consecuencias del crecimiento demográfico de la ciudad de México.

Las grandes extensiones de tierra de uso agrícola que forman parte del poblado se han convertido en un factor de atracción para invasores, inmobiliarias, solicitantes de vivienda y líderes políticos toda vez que las actividades agrícolas se han abandonado ante la baja rentabilidad del trabajo campesino y el excesivo fraccionamiento de la pequeña propiedad agrícola.

Al mismo tiempo, el crecimiento demográfico interno del poblado ha ido ocupando los espacios vacíos al interior del mismo y ha entrado en competencia con los fraccionadores y terratenientes para conservar los terrenos como patrimonio familiar, y así, defender la existencia del poblado como tal. Esto se ha logrado mediante la transmisión verbal de la propiedad de una generación a otra, pero mediante actos carentes de formalidad jurídica sustentados únicamente con los lazos de parentesco, donde la tierra se constituye como propiedad exclusiva del núcleo familiar, dentro de un marco de respeto a la voluntad del poseedor original.

No obstante, el abandono total de labores agrícolas y la existencia de tierra de cultivo de pequeña propiedad en la parte alta del pueblo, dentro y fuera la zona de conservación ecológica, así como el agotamiento de espacios de crecimiento para la mancha urbana en sus zonas tradicionales de expansión,

tienen como consecuencia una fuertísima presión sobre el suelo que ha obligado a los poseedores de lotes a buscar la titulación de sus terrenos, como una forma segura y definitiva de defender el patrimonio familiar

c) Antecedentes y Evolución de la Irregularidad.

En 1535, se funda San Nicolás Totolapan. Existe "un códice con el mismo nombre, su composición es de palma o papel batido, contiene 29 pinturas que representan las señales de diferentes personajes y lugares de la reducción de San Nicolás Totolapan; signos y geroglíficos que muestran a los dadores de estos lugares". (1)

La razón por la que se nombró San Nicolás Totolapan, "fue la aparición de una imagen de un santo, tal vez haya sido la de San Nicolás Totolapan y desde entonces se le quedó dicho nombre". (2)

En 1641 el pueblo de Contreras estaba conformado por:

- La Fábrica de Textiles con su sala de trabajo y máquina, se encontraba en la parte anterior de lo que ahora es la casa de las Bellas Artes y el resto de ella lo que es actualmente el Foro Cultural de Magdalena Contreras.

1) García García Melesio.- Síntesis Histórica de la Magdalena Contreras, México. D.F. 1984, p. 1
2) García García Melesio.- La Magdalena Contreras su Historia, México. D.F., 1979. p 50

- La Zona Habitacional, quienes habitaban en ella eran los obreros
- La casa donde habitan los Contreras, su familia y empleados administrativos (casa Grande).
- El Templo de la Inmaculada Concepción o del Señor de Contreras
- El kiosco para las audiencias musicales y en medio de las zonas habitacionales la tienda de "raya", quien llevo a cabo estas instalaciones fue el Señor Diego Contreras, con ayuda de los trabajadores de los pueblos cercanos de Magdalena Atlitic, San Nicolás Totolapan, San Bernabé Ocopetec y San Jeronimo Aculco.

En 1920 los vecinos de San Nicolás Totolapan, estando directamente influenciados por los ideales del zapatismo, solicitaron ante la Comisión Local Agraria del Distrito Federal, la restitución de tierras, montes y aguas que le habian sido otorgadas por Merced Real y de que fueron despojados, por los sucesores de Fernando de Teresa, dueño de la hacienda de " San Nicolás Totolapan Eslava ", de Joaquin Fuentes, dueño de la hacienda " El Arenal " y el Consorcio Industrial de Fábrica de Hilados la " Magdalena ", quien al enterarse dicha solicitud, intensificaron la explotación de los terrenos reclamados, teniendo una expropiación por parte del estado.

En el año de 1931, el Presidente del Comisariado Primo Gallegos y Francisco Ruiz Rivera, fueron quienes expropiaron a los hacendados para repartir las tierras entre la gente del pueblo, es así como surge el núcleo ejidal oficialmente.

A medida en que fueron creciendo los pueblos se fue solicitando a las autoridades que se les dotará de servicios. a principios de 1930 se llevan a cabo las primeras gestiones para introducir el alumbrado público a la Delegación y fueron realizadas por don Andrés Gaytán, quien en 1929 fue delegado del Departamento del Distrito Federal. En esa época se empezó a construir escuelas y pavimentar las calles, para el resto de los servicios la gente se organizaba en faenas poniendo la mano de obra y la Delegación todo el material necesario.

El 2 de Marzo de 1935, los representantes del comisariado del ejido de San Nicolás Totolapan, en donde expresaron que en el ejido había un déficit de parcelas y que por tal motivo solicitaban la ampliación del ejido. El Departamento Agrario hizo los trabajos pertinentes para planear dicha ampliación, de esta manera se levantó el acta de conformidad para la localización de ampliación del ejido de San Nicolás Totolapan, como también una permuta de tierra con el pueblo de San Bernabé Ocoatepec, éste a su vez entregó a San Nicolás Totolapan una superficie de 54 - 33 hectáreas, colindantes con terrenos de la hacienda de "San Nicolás Eslava" a cambio de 75 - 30 hectáreas de "La Cañada".

El 6 de Octubre de 1952, los ejidatarios crearon "La Comisión del Fraccionamiento del Pedregal de la Ex-Hacienda de San Nicolás Totolapan", compuesta por un presidente, secretario y un tesorero, que organizó la repartición de los lotes en dicha zona; la ocupación de esta zona, fue a través de un censo en todo el pueblo, para conocer quienes necesitaban de una vivienda en un principio la gran mayoría de la

gente censada no se interesó por la adquisición de un lote porque se consideraba una zona inhóspita, volcánica, con condiciones bastante precarias para ser habitadas. La zona empezó a ser habitada con gente del pueblo y en su mayoría por gente vecina.

En 1967, Eladio Escalona, Comisariado Ejidal, reunió a los colonos para comunicarles que los lotes sufrirían una nueva repartición y que serían sorteados porque la adjudicación de los mismos no había sido justa. Los colonos de San Nicolás Totolapan se dirigieron al entonces Presidente de la República, Luis Echeverría Álvarez, a fines de 1971, cuando empezaba a sufrir cambios la administración sustituyen a Eladio Escalona por Margarito Bassoco quien tomó el cargo del Comisariado Ejidal, una vez teniendo el mando empezó a solicitar los lotes a todos los colonos con el objeto de realizar una reventa por estos mismos. "La creación de la zona urbana fue una de las pautas del inicio de la venta de tierras del ejido, al ver los ejidatarios las grandes ganancias que obtenía el Comisariado Ejidal al vender los lotes y no se hacía nada por evitar la venta. Otro factor de esa venta fue la posesión de gente externa sobre la tierra con el propósito de obtener una vivienda". (3)

El origen de la tierra urbana en el poblado de San Nicolás Totolapan, es la pequeña propiedad o propiedad privada. La forma en que se ha estructurado la transmisión

(3) García García Melesio.- Efemérides Historias de la Magdalena Contreras, México, D.F. p 13

de la propiedad responde a formas tradicionales que tienen su origen desde la Época Colonial.

Los predios sobre los que se realizó la actual lotificación, fueron definidos en sus límites desde épocas antiguas.

Los grandes predios y los medianamente extensos han sido subdivididos o fraccionados atendiendo al desdoblamiento natural de las familias, lo cual trajo como consecuencia una modificación radical en el uso del suelo

La existencia de predios de propiedad particular de grandes dimensiones permitió el surgimiento de acaparadores, como lo fueron las familias Villavicencio y Camacho, que mediante préstamos usurarios obtuvieron la titularidad de amplios predios.

Por otra parte, el entonces delegado político en Magdalena Contreras, manifestó, "que gran parte del fenómeno metropolitano ha respondido más bien al impulso de la inercia y a la incontenible dinámica poblacional, que a un orden de acciones planeado". (4)

Esta realidad es especialmente relevante en esta Delegación, porque en ella se reproduce en forma clara el proceso de transformación urbana que ha contribuido a una gran parte del Distrito Federal en continuidad poblacional.

4) De Garay Fernando - Programa de Rescate en al Magdalena Contreras. México, D F 1993, p 111

Esta Delegación se ubica todavía en la frontera del cambio de sociedad rural a urbana. En la mayor parte de los pueblos del sur del Distrito Federal, las administraciones delegacionales han aprovechado la estructura organizativa comunitaria del pueblo, es decir, la existencia de plazas cívicas al Centro de los pobladores en donde concluyen las actividades comerciales, espirituales, culturales, de recreación de servicios, para mantener sobre ella la estructura organizativa formal de jefes de manzana y presidentes de barrio que forman la asociación de residentes del pueblo.

CAPITULO II.

MARCO CONCEPTUAL

CAPITULO II. MARCO CONCEPTUAL

a) Regularización de la Tierra Urbana.

La población urbana en México se ha duplicado en los últimos 40 años, debido al intenso crecimiento demográfico motivado por la migración campo-ciudad, así como el elevado índice del crecimiento natural en el que se ha incrementado la demanda de población entre las que destacan el suelo, la vivienda y los servicios urbanos

"La Migración de la gente del campo a la ciudad se debió a la instalación de industrias en un solo lugar, que requerían de mano de obra para su funcionamiento, esto dio lugar a la formación de las grandes ciudades que crecieron sin orden ni planeación". (5)

Es importante destacar que los habitantes de los asentamientos populares, constituyen una parte importante de la población urbana de México. Por los bajos ingresos que reciben y la inestabilidad de sus empleos, no han tenido acceso a los programas de vivienda y menos aún a las promociones y financiamientos del sector inmobiliario privado.

5) Serrano Migallón, Fernando.- Impactos de la modificación al Artículo 27 Constitucional en el Desarrollo Urbano.- Acceso al Suelo Metropolitano.- México 1993. Editorial Cambio XXI.- pág. 47.

Por otra parte esta población no encuentra, por lo tanto, otra alternativa que invadir o comprar ilegalmente terrenos ejidales o comunales, ubicarse en tierras del estado o en litigios o convertirse en víctimas de fraccionadores ilegales y especuladores inescrupulosos.

En general, estos pobladores han autoconstruido su vivienda en forma total o parcial en condiciones de gran precaridad y han conseguido en algunos casos a través de un proceso de inversiones paulatinas, mejorar la calidad de la misma y ampliar su superficie. A veces, los desalojos lo han llevado a enfrentarse con las autoridades para conseguir una nueva localización o la permanencia en el mismo sitio.

En cuanto a la instalación de infraestructura de agua y drenaje, nivelación de calles, etc., se ha logrado en general, gracias a sus propios esfuerzos, aportando mano de obra o realizando pagos, frecuentemente exagerados, en relación con lo que se recibe.

Los asentamientos humanos se establecen a través de dos formas de apropiación de la tierra: La primera, es la invasión de terrenos y la segunda, es comprar tierra más allá de los límites convencionales de las áreas legales de vivienda.

*La preocupación por el suelo en la Ciudad de México, es creciente. Toda vez que existen aspectos de apropiación ilegal del suelo, procesos de regularización y

consolidación de colonias, temas que están directamente relacionados con uno de los problemas más grandes de la Ciudad como es el acceso a la vivienda popular"

(6)

"En la Ciudad de México, los Asentamientos de Invasión han surgido por adición cuando familias en forma individual han ocupado terrenos a través del tiempo, sin una organización aparente y en ausencia de una oposición por parte del estado.

Existen muchos casos en que el fraccionador ha alentado a personas a ocupar el suelo, incluso no siendo él mismo el propietario.

En otros casos han sido los terratenientes, los que han organizado la invasión de sus propiedades para convencer a las autoridades locales de que instalen servicios en el área y así aumentar el valor de su propiedad, o bien para que se incluyan sus terrenos dentro del perímetro urbano elevando el precio del mercado al poder ser legalmente provistos de servicios". **(7)**

En México hay una amplia clasificación de invasiones: a) Las organizadas políticamente, b) La subdivisión ilegal de fraccionamientos clandestinos y c) La compra de tierras en ejidos y la transferencia de su uso agrícola al urbano. Estas

6) IDEM.- pág. 62 - 63

7) Gilbert Alan y Ward M. Peter.- Asentamientos Humanos vs. Poder del Estado.- Imprenta México, G. Gili 1951, pág. 77.

han sido las formas ilegales más comunes para la adquisición de terrenos llevadas a cabo por la población más pobre de la sociedad la cual no cuenta con otra alternativa para la adquisición de un terreno o una vivienda donde habitar

En nuestro país, la subdivisión y la venta de los lotes por los terratenientes es un fenómeno bien conocido, pues carecían de los servicios básicos y no cumplían con las normas de planificación en cuanto al aprovisionamiento de los servicios, espacios abiertos e instalaciones públicas. Generalmente los títulos dados de los residentes no estaban correctamente redactados y particularmente en las primeras etapas de ocupación cuando nadie sabía con exactitud donde comenzaba o terminaba su lote, no era poco común la falta de concordancia entre los títulos y las parcelas. Muchos contratistas no incluían cláusulas que los comprometieran a la instalación de servicios en una fecha futura.

En virtud de que los asentamientos irregulares en una escala tan vasta son por un lado de gran importancia en la ciudad y por otro un fenómeno no repetido en otras partes del país, nos vemos obligados a explicar su aparición en la Ciudad de México.

Desde nuestra perspectiva existen tres razones principales. Primera, el rápido crecimiento poblacional del período de la posguerra el cual impulsado por la expansión industrial, la cual desencadenó una forma de vivienda para que los trabajadores pudiesen ser ubicados a un bajo costo. Esta situación, llevó al

gobierno a imponer el congelamiento de rentas que estaba relacionado con la reducción de las demandas de aumento de salarios. Irónicamente éste sólo sirvió para reducir los incentivos para la construcción de vivienda de alquiler barato dentro y en torno al centro de la ciudad, contribuyendo así al aumento en la demanda de alternativas (una de ellas fueron los fraccionamientos clandestinos)

Segunda y la más importante, la existencia de una gran área de tierra inutilizable para cualquier otro propósito, hizo de las subdivisiones ilegales en gran escala una atractiva propuesta; sin embargo, las condiciones del subsuelo no eran apropiadas para la instalación de industrias pesadas, más aún, las áreas industriales habían sido designadas al noroeste del Distrito Federal y de hecho nuevos impuestos buscaron desanimar a las nuevas industrias a localizarse en el área urbana. (El antiguo vaso del lago de Texcoco tampoco interesó a otros fraccionadores en ese momento).

Durante los años cincuenta, una especulación frenética con la vivienda de clases media y alta se dirigió al oeste, sur y suroeste de la ciudad, así por eliminación, el vaso de Texcoco se convirtió en zona residencial de bajos ingresos y aunque los lotes debían ser baratos para ser ocupados por los pobres, las utilidades de los fraccionadores fueron enormes.

Tercera, la escala de las operaciones de las empresas de bienes raíces involucradas en subdivisiones en la Ciudad de México, está directamente unida a la

forma en que las autoridades han funcionado a ambos lados de la frontera del Distrito Federal.

En la Ciudad de México, se ha presentado un proceso de urbanización en las áreas ejidales, por estar colindantes a la ciudad, lo cual ha provocado que sean invadidas por el crecimiento demográfico urbano y por consiguiente, pasen a ser parte integrante del área urbana y propiedad de la población de bajos recursos. El tipo más común de asentamientos de bajos ingresos ha sido el fraccionamiento ilegal, aunque las invasiones fueron comunes sólo duraron un periodo corto. la forma de subdivisión de terrenos ejidales es la más normal de la adquisición de tierras.

A pesar de la ilegalidad de todos estos procesos, el Estado está involucrado integralmente a vigilar y a veces, distribuir la tierra. Este tipo de acciones llevadas a cabo por el Estado, son parte de la política gubernamental para mantener la estabilidad social, al proporcionar un beneficio, aunque limitado a los habitantes de estos asentamientos.

Los procesos ilegales de adquisición del suelo, también han beneficiado el crecimiento económico a condición que los pobres ocupen sólo las tierras de bajo valor de autoconstrucción de bajo costo, ha reducido las presiones sobre el resto de vivienda, disminuye los conflictos sociales y el costo de mano de obra. Tanto los fraccionamientos como las invasiones ilegales, están canalizados en direcciones que no amenazan directamente las áreas residenciales a los grupos élite y aportan

indirectamente beneficios considerables a estos últimos, especialmente bajo la forma de mano de obra barata y servicios.

Pues el proceso de distribución del suelo, una parte importante de la economía urbana y del sistema político, que no obstante su ilegalidad constituye un elemento importante del mercado urbano de la tierra, donde se requiere la intervención del Estado.

Por otra parte, la ilegalidad reduce el precio del suelo, pero en tanto la mayoría de los pobladores aspiran a la regularización de las tenencias y el aprovisionamiento de servicios, la mayor parte de los asentamientos sobreviven

Es importante señalar, que el gobierno se ha visto en la necesidad de aceptar la existencia y permanencia de estos asentamientos humanos, debido a que no cuenta con los recursos necesarios para cubrir la demanda habitacional y éstos de alguna manera actúan como válvula de escape para disminuir la tensión que la población manifiesta al no contar con una vivienda o un pedazo de tierra para construir ésta, además de que este tipo de asentamientos con todo y su ilegalidad brindan a la población cierta seguridad al contar con un lugar donde habitar.

El programa de los asentamientos humanos irregulares en el Distrito Federal y Area Metropolitana no es casual, sino que tiene su origen en décadas pasadas, por lo que los gobiernos de los sexenios anteriores y el actual en sus planes y programas le

han dado un apartado especial, creándose así los programas de Regularización de la Tenencia de la Tierra.

En base a lo anterior, diremos que el suelo se ha convertido en un instrumento de satisfacción a las demandas de asentamiento y de ordenamiento al espacio urbano, por lo que, la intervención del Estado deberá mantenerse en forma supletoria a la iniciativa, en la oferta de suelo para satisfacer las necesidades básicas de asentamientos y para garantizar el ordenamiento urbano que sustenten la eficiencia, la calidad de vida y el bienestar de la población mayoritaria.

b) La Expropiación como mecanismo de Regularización de la Tierra

La irregularidad de la tenencia de la tierra se presenta cuando los integrantes de un asentamiento humano detentan la posesión de los predios que ocupan sin contar con el documento que acredite su derecho de propiedad. Ello obedece a una diversidad de causas, entre otras, la inexistencia, extravío o destrucción de los títulos originales de propiedad.

Ante esta situación, el Estado ha utilizado la expropiación como un instrumento eficaz para regularizar la tenencia de la tierra y así otorgar seguridad jurídica a los habitantes que ostentan la posesión más no la propiedad.

Como lo veremos más adelante, esta figura administrativa ha sido utilizada actualmente en el poblado San Nicolás Totolapan, Delegación Magdalena Contreras, misma que está considerada en nuestra Carta Magna y que más adelante señalaremos.

Con el propósito de tener un mejor panorama respecto a la expropiación, a continuación señalaremos en que consiste:

Para el maestro Andrés Serra Rojas, la expropiación es un medio material de la acción administrativa por el cual las personas públicas adquieren un bien unilateralmente y sin consentimiento del propietario, fundados en una causa de utilidad pública mediante ciertos requisitos, siendo el más importante la indemnización. Asimismo señala: "La expropiación por causa de utilidad pública, es una acción de la administración pública por la cual ella procede, en contra de un particular, a la adquisición forzada de la propiedad mediante indemnización o compensación justa y previa de los bienes necesarios para el funcionamiento de los servicios públicos y demás actividades del Estado, siempre que exista razones de utilidad pública". (8)

8) Serra Rojas, Andrés.- Derecho Administrativo, Segunda Edición, Librería de Manuel Porrúa, S.A., México, 1961.- pág. 896

Por otra parte, don Gabino Fraga manifiesta que en la expropiación, el Estado hace recaer todo el gravamen sobre una persona y la priva de su propiedad sin que a los demás individuos, en situaciones semejantes, los afecte en la misma forma

Como podemos apreciar, la expropiación viene siendo un medio por el cual el Estado impone a un particular la cesión de su propiedad por existir una causa de utilidad pública y mediante la indemnización que al particular se le otorga por la privación de esa propiedad.

Para el Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, la expropiación significa: "Acción y efecto de expropiar, de desposeer de una cosa a su propietario, dándole a cambio una indemnización justa. Se entiende que la facultad de expropiar está reservada a los organismos estatales, provinciales y municipales, y a condición de que se efectúe por causa de utilidad pública, calificada por la ley y previamente indemnizada". (9)

Actualmente la Administración Pública, tiene diversas necesidades que atender, las cuales no permiten que éstas se interrumpan, motivo por el cual el Estado se ve obligado a emplear la expropiación de diversos bienes de propiedad particular, impulsado por una causa de utilidad pública a efecto de satisfacer esas necesidades. Así podemos concluir, que la expropiación constituye una venta

9) Ossorio Manuel.- Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales.- Editorial Heliasta S.R.L., Buenos Aires, Argentina, 1974.- pág. 306.

forzada que significa obligar al propietario a vender cuando la venta es condición necesaria para la satisfacción del interés público.

Respecto a ésta figura jurídica, pondremos mayor atención en el capítulo III, donde se establecerá que como vía de regularización de los asentamientos humanos irregulares ha permitido al Departamento del Distrito Federal, abatir gran parte la irregularidad de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal.

Asimismo, el maestro Mendieta y Nuñez manifiesta que la expropiación "es un acto de la administración pública, previsto y derivado de una ley por medio del cual se priva a los particulares de la propiedad mueble o inmueble o incluso de un derecho por imperativos de interés, de necesidad o de utilidad pública" (10)

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 830, previene que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes, por otra parte en su artículo 831 establece que sólo por causa de utilidad pública podrá ser ocupada.

De lo anteriormente señalado, podemos precisar que el concepto de expropiación tiene los siguientes elementos:

10) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Comentada.- Rectoría, Instituto de Investigaciones Jurídicas México, 1985 pp 74 y 75.

- 1) El estado adquiere de un modo administrativo la propiedad
- 2) Es un acto unilateral en el que no se requiere de la voluntad del propietario
- 3) La expropiación se da por causas de utilidad pública y ningún interés privado puede justificar la desposesión del bien que se pretende expropiar y
- 4) Toda expropiación se efectúa mediante indemnización.

Expuesto lo anterior, debemos señalar que el antecedente legal de la expropiación, se dio en la Constitución de 1857 que establecía en su artículo 27. " La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización..."

Pero en la Constitución de 1917 este artículo se modificó del siguiente modo

"La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización" (11)

Sobre el particular, en mi concepto el texto del siglo pasado era más preciso con el término "previa indemnización" que el que actualmente existe. toda vez que con el "mediante", bastará con la promesa de indemnizar, como está sucediendo en la práctica.

11) Fraga Gabino.- Derecho Administrativo, Vigésimosexta Edición, Editorial Porrúa. S.A., México 1987, pág. 379

Continuando con los términos "previa indemnización" y "mediante indemnización", el maestro Mendieta y Nuñez señala "La expresión mediante, indica que la indemnización debe ser forzosa y debe mediar entre el momento de dictar el decreto de indemnización y el momento en que el afectado haya agotado el último recurso legal que se le concede". (12)

Las palabras "previa" y "mediante" han dado origen a una intensa controversia para fijar al alcance del texto constitucional.

Como lo apreciamos más adelante, la Constitución establece que la expropiación sólo procede por causa de utilidad pública, motivo por el cual es de suma importancia determinar qué debemos de entender por dicho concepto

El maestro Burgoa, sostiene que para que exista una causa o motivo de utilidad pública se requiere que haya por un lado una necesidad pública, esto es estatal, social o general, personalmente indeterminada y por otro un objeto susceptible económicamente de colmar o satisfacer dicha necesidad.

Por otra parte, el maestro Gabino Fraga nos señala en su libro de Derecho Administrativo, que a la fecha no existe un criterio ni una definición exacta del concepto de utilidad pública, motivo por el cual la Suprema Corte de Justicia de la

12) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Comentada.- Rectoría, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, 1985, p 75

Nación considera como esenciales para la existencia de la causa pública dos elementos, a saber:

- a) Que sea impuesta por una necesidad pública y que, por consecuencia, la expropiación que con fundamento en ella se haga, redunde en provecho común en beneficio de la comunidad, y
- b) Que la cosa expropiada pase a ser del goce y de la propiedad del Municipio, Estado o Nación y no de simples individuos

Sin embargo, el maestro Gabino Fraga continua señalando en su libro que en su concepto la definición de utilidad pública se puede dar en términos que reduzcan la discrecionalidad de los legisladores para fijarla.

Asimismo debemos señalar que la Ley de Expropiación no define el concepto de utilidad pública, sino que solamente nos enumera las causas de utilidad pública. Como se observará más adelante, en la Ley de Desarrollo Urbano se adicionó en su artículo segundo que la regularización de la tenencia de la tierra será causa de utilidad pública.

De lo anteriormente expuesto, se desprende que la utilidad pública aparece cuando existe una necesidad estatal, social o colectiva que sólo puede ser resuelta mediante el acto expropiatorio.

Por otro lado, podemos señalar que algunos diccionarios jurídicos han definido el concepto de utilidad pública como: "La conveniencia particular para la colectividad que, en los lineamientos clásicos debe concurrir como fundamento de la expropiación forzosa". (13)

El maestro De Pina Vara, define el concepto de utilidad pública de la siguiente forma

"Recibe la calificación de pública la utilidad que, directa o indirectamente aprovecha la generalidad de las personas que integran la colectividad nacional sin que ninguna pueda ser privada de ella, en cuanto representa un bien común de naturaleza material o moral. El concepto de utilidad es sumamente interesante para resolver las cosas de expropiación forzosa". (14)

Por último y en consecuencia podemos establecer que el concepto de utilidad pública no ha sido definido ni delimitado por la Constitución, ni por las distintas leyes que establecen una diversidad de causas de utilidad pública. Esta indefinición hace

13) Ossorio Manuel.- Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales - Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires, Argentina 1975, p 773

14) De Pina Vara.- Diccionario de Derecho.- Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1992 p 493

surgir la interrogante de si existe algún límite al que debe sujetarse el legislador para configurar causas de utilidad pública.

Por lo que hace al plazo de 10 años a 1 año, mencionaremos en líneas subsecuentes sobre las reformas a la Ley de Expropiación, donde se hará un breve comentario al respecto.

**CAPITULO III. EL MARCO JURIDICO DE LA REGULARIZACION
DE LA TENENCIA DE LA TIERRA**

CAPITULO III. EL MARCO JURIDICO DE LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

a) Fundamento Constitucional

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de la Regularización de la Tenencia de la Tierra, se encuentra originalmente en el Artículo 27, Párrafos Segundo, Tercero y Fracción VI Párrafo Segundo

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

Párrafo Segundo.- "Las Expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización"

Respecto a este párrafo, es menester señalar, que es de suma importancia en virtud de que la expropiación es una de las figuras administrativas que viene utilizando la Dirección General de Regularización Territorial, para la regulación de los asentamientos humanos irregulares, como se apreciará más adelante

Por otra parte, no omitimos mencionar que existe también la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), que fue creada por el entonces Presidente Luis Echeverría Álvarez, en el año de 1974, con la intención de resolver el problema de asentamientos humanos irregulares en zonas suburbanas que habían invadido tierras ejidales con posesión de los colonos, al margen de la ley, carentes de servicios urbanos.

La experiencia nos indica que la solución a que ha recurrido el Estado a través de este organismo ha sido la expropiación.

Con la expropiación, en mi concepto, se han lesionado tanto a los ejidatarios (que generalmente no reciben el pago), como a los poseedores, a quienes a través de muy altos precios de la tierra fraccionada y regularizada y de los servicios, se les obliga a retirarse a zonas más alejadas de la ciudad.

Como ya lo establecimos anteriormente, la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), ha sido el instrumento creado por el Estado para resolver el problema de regularización en zonas ejidales y comunales.

Dentro de sus objetivos importantes podemos señalar los siguientes:

- 1) Regularizar la Tenencia de la Tierra en donde existan asentamientos humanos irregulares, mejorando los centros de población y sus fuentes propias de vida.

2) Suscribir, cuando así proceda, las escrituras públicas y títulos de propiedad con los que se reconozca la propiedad de los particulares en virtud de la regularización de la tenencia de la tierra

El instrumento legal generalmente utilizado para obtener tales objetivos ha sido, la expropiación.

"La expropiación de bienes ejidales y comunales sólo procederá por causa de utilidad pública que sea superior a la utilidad social del ejido o de las comunidades"

(15)

Lo anterior, es sólo un breve comentario de lo que viene realizando la CORETT, en virtud de que en nuestra investigación sólo nos abocaremos a la regularización de asentamientos humanos en propiedad privada y no así en la propiedad social.

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

15) P. Enrique Gutiérrez, A.C.- Cuestiones Jurídicas Urbanas.- Centro de Estudios Jurídicos y Sociales.- Manual 4, Editorial Jus, S.A. de C.V.

En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para el fraccionamiento de los latifundios, para disponer, en los términos de la Ley Reglamentaria, la Organización y Explotación Colectiva de los ejidos y comunidades para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación; para la creación de nuevos centros de población agrícola con tierras y aguas que les sean indispensables; para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los asentamientos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Los núcleos de población que carezcan de tierras y aguas o no las tengan en cantidad suficiente para las necesidades de su población, tendrán derecho a que se les dote de ellas, tomándolas de las propiedades inmediatas, respetando siempre la pequeña propiedad agrícola de explotación".

Por lo que señala este párrafo, las modalidades a la propiedad privada constituyen el factor substancial que determina el modo de ser de la propiedad privada de México.

Fracción VI, Párrafo Segundo.- "Las Leyes de la Federación y de los estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de

utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras ya sea que este valor haya sido manifestado por los propietarios o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base. El exceso de valor o depreciación que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y a la resolución judicial"

Por lo que respecta a esta fracción, del artículo 27 Constitucional debemos mencionar que tiene relación con el segundo párrafo del propio artículo 27, al señalar que la expropiación sólo se hará cuando exista una causa de utilidad pública, y quienes determinarán esta causa será la autoridad que pretenda llevar a cabo la ocupación de la propiedad privada para poder expropiar

b) Legislación aplicable.

b.1 Ley General de Bienes Nacionales.

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 8 de enero de 1982 y reformada mediante Decreto Publicado el 3 de enero de 1992.

ARTICULO 14.- Cuando se trate de adquisiciones por via de derecho público, que requieran la declaratoria de utilidad pública, por parte del Gobierno Federal corresponderá a la autoridad del ramo respectivo determinar dicha utilidad a la **Secretaria de Desarrollo Social**, determinar el procedimiento a la ocupación administrativa de la cosa, a la **Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales**, fijar el monto de la indemnización, y a la **Secretaría de Hacienda y Crédito Público** determinar el régimen de pago, cuando sea a cargo de la Federación

En estos casos no será necesaria la expedición de una escritura y se reputará que los bienes forman parte del patrimonio nacional desde la publicación del decreto respectivo en el Diario Oficial de la Federación, este decreto llevará siempre el refrendo del titular de la **Secretaría de Estado del Departamento Administrativo** que haya determinado la utilidad pública, así como el de los **Secretarios de Hacienda y Crédito Público y de Desarrollo Social**

En los casos que señala este artículo, el Gobierno Federal podrá cubrir la indemnización correspondiente mediante la entrega de bienes similares a los expropiados, y donar al afectado la diferencia de más que pudiera resultar en los valores, siempre que se trate de personas que perciban ingresos no mayores a cuatro tantos del salario mínimo general de la zona económica en la que se localice el inmueble expropiado, y que éste se estuviera utilizando como habitación para alojar un pequeño comercio, un taller o una industria familiar propiedad del afectado.

Cuando a campesinos de escasos recursos económicos se entreguen terrenos de riego en sustitución de los que se les haya sido afectados como consecuencia de la ejecución de obras hidráulicas o de reacomodo o relocalización de tierras en zonas de riesgo, el Gobierno Federal podrá hacer donación, de las diferencias de valor que resulten en favor de aquellos.

En los casos a que se refieren los dos párrafos anteriores, la dependencia que corresponda, dará la intervención previa que compete a la Secretaría de Desarrollo Social, conforme a esta Ley".

Como señalamos anteriormente la expropiación es el acto administrativo con que cuenta el Estado para adquirir bienes de propiedad particular.

Dentro del procedimiento expropiatorio y en términos de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, Ley General de Bienes Nacionales y la Ley de Expropiación, corresponde a la autoridad promovente establecer la causa de utilidad pública que motiva la misma.

En los decretos expropiatorios de bienes propiedad de particulares necesariamente llevan el refrendo de la Secretaría o Departamento de Estado que haya determinado la causa de utilidad pública.

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Social determinar, a través de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, el monto de la indemnización cuando se trate de bienes propiedad de particulares

En las adquisiciones por la vía de expropiación no se requiere de escritura pública ya que en los términos de la Ley General de Bienes Nacionales, se refuta que los bienes forman parte del patrimonio nacional desde la fecha de su publicación del decreto respectivo en el Diario Oficial de la Federación, constituyendo dicho ordenamiento presidencial el título de propiedad.

La Secretaría de Desarrollo Social interviene, por conducto de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal en la recepción y entrega administrativa del inmueble expropiado.

ARTICULO 63.- "En las distintas operaciones inmobiliarias en las que cualquiera de las dependencias de la administración pública federal sea parte, corresponderá a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales lo siguiente:

Fracción II.- Fijar el monto de la indemnización por la expropiación de inmuebles que realice la administración pública federal, tratándose de propiedades privadas como de inmuebles sujetos al régimen ejidal o comunal".

Como podemos apreciar la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, fijará el valor de las indemnizaciones que procedan por la expropiación de los inmuebles que realice la administración pública federal

b.2. Ley de Expropiación.

Publicada el día 25 de Noviembre de 1936 y reformada en sus Artículos 3°, 4°, 5°, 9°, 10, 20 y 21 del día 22 de diciembre de 1993.

ARTICULO 1°.- "Se consideran de utilidad pública".

Fracción XIII.- "Los demás casos previstos por leyes especiales"

Este precepto tiene relación con el Artículo 2° Fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano donde se establece que la Regularización de la Tenencia de la Tierra, es considerada causa de utilidad pública

ARTICULO 2°.- "En los casos comprendidos en la enumeración del Artículo 1°, previa declaración del Ejecutivo Federal, procederá la expropiación, la ocupación temporal, total o parcial o la simple limitación de los derechos, de dominio para los fines del estado o interés de la colectividad".

Con relación a este artículo, podemos señalar que una vez efectuada la declaración de expropiación, como lo determina el Artículo 14 de la Ley General de Bienes

Nacionales se procederá a llevar a cabo la ocupación administrativa del inmueble expropiado

ARTICULO 3°.- "La Secretaría de Estado, Departamento Administrativo o Gobierno del Distrito Federal según corresponda, tramitará el expediente de expropiación, de ocupación temporal o de limitación de dominio y, en su caso, el Ejecutivo Federal hará la declaratoria en el decreto respectivo"

Para que se pueda llevar a cabo la expropiación de algún predio a favor de alguna Secretaría del Estado, Departamento Administrativo o Gobierno del Distrito Federal, será necesario que la autoridad promovente tramite el expediente de expropiación.

ARTICULO 4°.- "La declaratoria a que se refiere el artículo anterior, se hará mediante decreto que se publicará en el Diario Oficial de la Federación y será notificado personalmente a los interesados. En caso de ignorarse el domicilio de éstos, surtirá efectos de notificación personal una segunda publicación del Decreto en el Diario Oficial de la Federación".

Una vez efectuada la declaratoria en el Decreto de expropiación, éste se publicará en el Diario Oficial de la Federación, y los interesados serán notificados personalmente. Y en caso de ignorarse el domicilio de éstos, surtirá efectos de notificación personal una segunda publicación el ordenamiento legal antes citado.

ARTICULO 5°.- "Los propietarios afectados podrán interponer, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del Decreto recurso administrativo de revocación contra la declaratoria correspondiente"

Tendrán dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación del Decreto, los propietarios afectados, para interponer recurso administrativo de revocación contra la declaratoria correspondiente. Este recurso administrativo de revocación como lo señala el artículo 6° de la propia Ley de Expropiación deberá interponerse ante la Secretaría de Estado, Departamento Administrativo o Gobierno del Distrito Federal que hayan tramitado el expediente de expropiación.

Cabe señalar que en nuestro trabajo de investigación, el Departamento del Distrito Federal a través de la Dirección General de Regularización Territorial es quien promovió la expropiación en el poblado de San Nicolás Totolapan, misma que integró el expediente respectivo.

Las personas que se sientan afectadas por el decreto de expropiación, deberán solicitar ante la Dirección General de Regularización Territorial, el recurso de revocación y el cual se deberá de promover de la siguiente manera:

- La Dirección General de Regularización Territorial, a solicitud de los demandantes, ayudará en la substanciación del recurso y a efecto de corroborar su pertenencia en lo que respecta al predio y al propio demandante.

- La Dirección General de Regularización Territorial emitirá su opinión técnica y jurídica respecto al inmueble sobre el cual se solicitó el recurso y otorgará su opinión

El expediente de revocación deberá contener.

- 1.- Original y copia de la escritura pública
- 2.- Identificación vigente del promovente.
- 3.- Copia de boleta predial actualizada.
- 4.- Copia simple de la constancia de folio de fecha reciente
- 5.- Croquis de localización del inmueble expropiado

La opinión de la procedencia o improcedencia del recurso de revocación la tendrá que realizar la propia Dirección General de Regularización Territorial

ARTICULO 10.- "El precio que se fijará como indemnización por el bien expropiado, será equivalente al valor comercial que se fije sin que pueda ser inferior en el caso de bienes inmuebles, al valor fiscal que figure en las oficinas catastrales o recaudadoras".

Con las reformas a este artículo, se fijará para el pago de la indemnización de un inmueble expropiado el equivalente al valor comercial, el que no podrá ser inferior al

valor fiscal que figura en las oficinas catastrales o recaudadoras. Se desechó la idea de pagar a valor fiscal como se señalaba en la ley reformada, por que normalmente este valor era muy inferior al comercial, resultando injusta la indemnización; por otro lado al regularizar el Departamento del Distrito Federal deberá cobrar los lotes a valor comercial y no a valor social como se hace actualmente; aclarando que el valor social es el equivalente a 50 salarios mínimos en virtud de tratarse de programas de carácter social.

ARTICULO 19.- "El importe de la indemnización será cubierto por el Estado, cuando la cosa expropiada pase a su patrimonio"

Una vez que el Estado haya realizado la expropiación a su favor, éste cubrirá el importe de la indemnización a favor de los propietarios afectados, como lo veremos más adelante en el artículo subsecuente.

ARTICULO 20.- "La indemnización deberá pagarse dentro del término de un año a partir de la declaratoria de expropiación en moneda nacional, sin perjuicio de que se convenga su pago en especie".

Cabe destacar que en este artículo, y debido a su reforma, la indemnización deberá pagarse dentro del término de un año a partir de la declaratoria de expropiación, lo que anteriormente se señalará un período de 10 años, lo que considero que es una medida muy acertada la reforma que se dió en este artículo, en virtud de que era

demasiado tiempo para realizarse el pago de la indemnización por la cosa expropiada, a favor de los afectados.

Por lo que se refiere al pago en especie el maestro Gabino Fraga establece que es uniforme la idea de que el Estado debe cubrir las expropiaciones en dinero

b.3. Ley General de Asentamientos Humanos

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de mayo de 1976

ARTICULO 3°.- "La ordenación y regularización de los asentamientos humanos tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural mediante".

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

Fracción VIII.- "El aprovechamiento de la calidad de la vida en la comunidad".

Fracción X.- "La regulación del mercado de los terrenos Además el de los inmuebles dedicados a la vivienda popular".

Para que los asentamientos humanos tanto de la población urbana y rural tengan una mejor condición de vida, es necesario llevar a cabo su ordenación y su regularización.

Con esta ordenación y regularización de asentamientos humanos irregulares se pretende tener una distribución equitativa de la riqueza pública, así como mejorar la calidad de vida de la comunidad.

ARTICULO 4°.- "La ordenación y regulación de los asentamientos humanos se llevará a cabo a través de:

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

Esta ordenación y regularización se llevará a cabo a través de los distintos programas de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 5°.- "Las autoridades de los municipios, de las entidades federativas y de la federación proveerán, en la esfera de sus respectivas competencias, al cumplimiento de los planes o programas correspondientes y a la observancia de esta ley y las demás que se dicten conforme a ella. Dichas autoridades deberán informar a las superiores responsables de la ejecución de los planes o programas.

cuando alguna dependencia, al ejercer sus funciones, falte al cumplimiento de la presente ley".

ARTICULO 9°.- "Los municipios, las entidades federativas y la federación, en el ámbito de su jurisdicción deberán"

Fracción I.- "Dictar las disposiciones pertinentes al fin de que las tierras, según su aptitud, aguas y bosques sean utilizados conforme a la función que se les haya señalado en los planes o programas respectivos "

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

En la esfera de sus respectivas competencias corresponderá a las diversas autoridades del Gobierno Federal cumplir con los planes y programas del desarrollo urbano. Asimismo elaborar y llevar a cabo la ejecución de estos programas.

ARTICULO 32.- "Las leyes locales en la materia señalarán los requisitos, efectos y alcances a que se sujetarán las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y dispondrán las normas específicas para

Fracción VI.- "Para promover la Regularización de la Tenencia de la Tierra y de las construcciones".

Para llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra, es necesario que las leyes locales en la materia señalen los requisitos que se deben de sujetar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. Para lograr el adecuado ordenamiento urbano, de regularización y el mejoramiento de algún centro de población la autoridad competente ejerce la expropiación por causa de utilidad pública a efecto de dar un mayor beneficio social a los ocupantes de asentamientos humanos.

ARTICULO 43.- "Cuando el cumplimiento de estos planes o programas implique el empleo de cualesquiera de los medios indicados en el Artículo 3° de esta ley y es necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de la propiedad, la autoridad competente, por causa de utilidad pública, proveerá a la expropiación de la misma de conformidad con las leyes de la materia que fueren aplicables".

ARTICULO 59.- "La Regularización de la Tenencia del Suelo para su incorporación al desarrollo urbano, que realicen el Gobierno Federal, los Gobiernos de los Estados y los Municipios, se sujetará a las siguientes normas

Fracción I.- "La Regularización de la Tenencia de la Tierra procederá, conforme al plan o programa de desarrollo o mejoramiento urbano aplicable".

Fracción II.- "Sólo podrán ser beneficiarios de la Regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión"

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

Dentro de los Programas de Regularización de la Tenencia de la Tierra, solo son beneficiarios los que ocupen un solo lote y que no sean propietarios de otro inmueble, asimismo ninguna persona podrá resultar beneficiada en dichos Programas de Regularización con más de un lote cuya superficie no exceda de la extensión determinada por las leyes y programas respectivos

b.4. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de enero de 1976 y modificada mediante Decreto Presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de enero de 1991.

ARTICULO 1°.- "La presente ley tiene por objeto ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal, conservar y mejorar su territorio, establecer las normas conforme e

las que el Departamento del Distrito Federal ejercerá sus atribuciones para determinar los usos, destinos y reservas de tierras, aguas y bosques, y las demás que le confiera este ordenamiento

Esta ley tiene como objeto primordial ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal.

El Departamento del Distrito Federal conforme a sus atribuciones determinará los usos, destinos y reservas de tierras, etc

ARTICULO 2°.- "Se consideran de utilidad pública e interés social"

Fracción II.- "La Regularización de la Tenencia de la Tierra"

La Regularización de la Tenencia de la Tierra es considerada como causa de utilidad pública, a efecto de proporcionar seguridad jurídica a los habitantes de asentamientos humanos irregulares.

ARTICULO 3°.- "La ordenación y regulación del desarrollo urbano en el Distrito Federal, tenderá a:

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

Fracción VIII.- "Procurar que la vida en común se realice con un mayor grado de humanismo".

Fracción X.- "Evitar la especulación excesiva de los terrenos y de los inmuebles dedicados a la vivienda popular". y

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

El anterior artículo lo podemos relacionar con el Artículo 3° de la Ley General de Asentamientos Humanos, Fracción III, VIII, X y XI

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

Realizará estudios y ordenará las acciones necesarias para promover la edificación de vivienda de interés social en arrendamiento ofreciendo, igualmente, los estímulos necesarios para que los sectores privado y social edifiquen y arrienden tales viviendas".

ARTICULO 6°.- "El Departamento del Distrito Federal, para realizar las funciones asignadas en el artículo anterior, podrá:

Fracción I.- "Integrar el Plan Director para el Desarrollo Urbano"

Fracción II.- "Determinar los destinos, usos y reservas de tierras y sus contribuciones".

Fracción VI.- "Dictar y tomar las medidas necesarias para evitar la especulación excesiva de los terrenos", y

Fracción XI.- "Promover acciones tendientes a la integración social de los habitantes".

El Departamento del Distrito Federal será la autoridad competente a efecto de determinar los destinos, usos y reservas de su territorio y del desarrollo urbano, y así emitir la conformación de nuevos asentamientos humanos irregulares

b.5. Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de diciembre de 1976.

ARTICULO 5°.- "El Gobierno del Distrito Federal estará a cargo del Presidente de la República, quien lo ejercerá por conducto del Jefe del Departamento del

Distrito Federal de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica correspondiente.

ARTICULO 44.- "Al Departamento del Distrito Federal, corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

I - Atender lo relacionado con el Gobierno de dicha entidad en los términos de su Ley Orgánica.

II Los demás que le atribuyan expresamente las leyes y reglamentos"

Con relación a estos preceptos, más adelante señalaremos algunas de las funciones que viene desempeñando el Departamento del Distrito Federal, por lo que respecta a la Regularización de la Tenencia de la Tierra en el Area Metropolitana y que están consignadas en la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, que como veremos más adelante abrogó la anterior Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal de 1978.

b.6. Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.

Esta ley abrogó la anterior, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de diciembre de 1978, y se expide mediante decreto presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1994.

ARTICULO 20.- "A la Secretaría de Gobierno corresponde primordialmente, el despacho de las materias..... de regularización de la tenencia de la tierra"

Fracción XIX.- "Promover, apoyar y ejecutar los programas de regularización de la tenencia de la tierra."

Fracción XX.- "Determinar los casos en que sea de utilidad pública la expropiación de bienes o la ocupación total parcial de bienes de propiedad privada, y proponer al Jefe del Distrito Federal la solicitud del correspondiente decreto de expropiación u ocupación, en los términos de las disposiciones jurídicas aplicables"

Estas fracciones tienen relación con los artículo 1º, 2º y 3º de la Ley de Expropiación, el Artículo 14 de la Ley General de Bienes Nacionales, y el Artículo 2º Fracción II, de la Ley del Desarrollo Urbano en el Distrito Federal. en los cuales se consigna a la Regularización de la Tenencia de la Tierra como causa de utilidad pública.

ARTICULO 21.- "A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda corresponde primordialmente, el despacho de las materias relativas a la coordinación metropolitana, la reordenación y el desarrollo urbano y la promoción inmobiliaria. Específicamente cuenta con las siguientes atribuciones":

Fracción I.- "Proponer, coordinar y ejecutar las políticas en materia de planeación urbana,

así como formular, coordinar y evaluar los programas en esta materia y realizar los estudios necesarios para la aplicación de las leyes de asentamientos humanos y del Desarrollo Urbano del Distrito Federal".

Fracción II.- "Formular, coordinar y evaluar el Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal", y

Fracción XIV.- "Proponer las expropiaciones por causa de utilidad pública"

Conforme a lo que dispone este artículo, podemos señalar que de acuerdo a la nueva Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y de acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano en el Distrito Federal, determinará la planeación urbana y evaluará los programas por lo que respecta a los asentamientos humanos, además de que promoverá las expropiaciones por causa de utilidad pública.

c) Autoridad Competente

c.1. Dirección General de Regularización Territorial

Mediante Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 16 de septiembre de 1995, se abrogó el Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal de fecha 23 de

agosto de 1985, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 26 del mismo mes y año; quedando como sigue:

ARTICULO 17.- Corresponde a la Dirección General de Regularización Territorial:

I - *"Promover y apoyar las acciones de regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, así como ejecutar los programas que se deriven"*

II - *"Asesorar a los habitantes de las colonias y zonas urbanas populares del Distrito Federal para la resolución de sus problemas relacionados con la tenencia de la tierra"*.

III - *"Proporcionar, a solicitud de los delegados del Distrito Federal, los elementos técnicos disponibles para que eviten la invasión de los predios y para obtener su desalojo mediante el ejercicio de las acciones judiciales o administrativas que procedan"*.

IV - *"Llevar el registro de las colonias y zonas urbanas populares susceptibles de incorporarse a los programas de regularización"*.

V - *"Ser el conducto del Distrito Federal ante la Secretaría de la Reforma Agraria, y la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra para lo relacionado con la regularización de la tenencia de la tierra"*.

VI - *"Intervenir en el otorgamiento y firma de escrituras públicas, de convenios y contratos que se requieran"*

VII - *"Regularizar las colonias y zonas urbanas, con la colaboración de las delegaciones del Distrito Federal y sus habitantes"*

VIII - *"Actuar, cuando a juicio convenga y a solicitud de parte interesada, como árbitro y conciliar en los conflictos sobre la propiedad inmuebles que se presenten en las colonias y zonas urbanas populares"*

IX - *"Coadyuvar con la Administración Pública Federal y del Distrito Federal, así como con los gobiernos de los estados y municipios de acuerdo a instrucciones expresas del jefe del Distrito Federal, para la regularización de las colonias y zonas urbanas populares limítrofes"*

X - *"Efectuar los diagnósticos de la tenencia de la tierra para determinar la factibilidad de los programas de regularización"*

XI - *"Elaborar y proponer el proyecto técnico e integrar el expediente de expropiación por causa de utilidad pública, de aquellos predios en donde se encuentren asentamientos humanos irregulares, salvo aquéllos que sean de origen ejidal o comunal"*

XII - "Asesorar y coordinar la instrumentación del pago de las escrituras públicas. para coadyuvar al cumplimiento de los programas de regularización" y

XIII.- "Coadyuvar, en el ámbito de su competencia, en la tramitación ante las instancias judiciales competentes, en la regularización de la tenencia de la tierra"

Con relación a este nuevo Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, debemos de señalar que independientemente del contenido de las fracciones estas aumentaron a trece, ya que el anterior Reglamento solo consideraba once fracciones.

La Dirección General de Regularización Territorial tiene como objeto la de diseñar y concretar las acciones relacionadas con la tenencia de la tierra, titulación, construcción y propiedad de los predios en el Distrito Federal, a efecto de garantizar y proteger la posesión legal de los inmuebles de sus habitantes.

Dentro de sus funciones existen las siguientes:

- Programar y Coordinar la operación de los sistemas que permitan la agilización y correcta tramitación de los servicios de titulación de inmuebles en las zonas urbanas irregulares del Distrito Federal.

- **Determinar las directrices, políticas y estrategias que permitan la adecuada funcionalidad de todas las áreas que conforman el Distrito Federal**

- **Instrumentar los mecanismos de gestión, tanto ante las distintas autoridades en materia notarial y registral, como otras Dependencias del Sector Público que por la naturaleza de sus funciones así lo requieran.**

- **Mantener una adecuada coordinación con los Delegados Políticos para dar cumplimiento a las acciones regulatorias, y en general para proporcionar los elementos técnicos - jurídicos y sociales, requeridos para evitar la formación irregular de asentamientos humanos, así como de promover su desalojo**

- **Emitir los dictámenes, opiniones, informes y asesoramiento técnico que requiera la superioridad, sobre los aspectos técnicos involucrados en la regularización de la tenencia de la tierra.**

- **Asistir cuando así se requiera, a las audiencias con dirigentes de colonos y en general con el público poseedor de lotes en zonas urbanas populares para dar cumplimiento a las acciones conciliatorias y regulatorias en materia de tenencia de la tierra.**

- Acordar y sancionar la procedencia o improcedencia de la regularización, tanto de predios de propiedad particular como de propiedad del Departamento del Distrito Federal y Unidades Habitacionales.
- Intervenir en la testificación y firma de convenios de regularización y protocolización de testimonios.
- Dirigir, controlar y coordinar la actualización del registro de colonias y asociaciones de colonos, a fin de instrumentar las políticas de vialidad y desarrollo de los mismos". (16)

Para que la Dirección General de Regularización Territorial, pueda alcanzar el objetivo establecido por la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal y cumplir con sus funciones se instrumentó el Programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Con este programa se ha venido conformando de acuerdo a las características propias de la irregularidad, las condiciones jurídicas del predio, el uso al que esté destinado, la relación entre quien cede la propiedad y quien la adquiere, las características de la documentación existente y su validez legal.

16) Manual de Organización Institucional del Departamento del Distrito Federal, apartado V.I.I.2., publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de marzo de 1986.

d) Vías de Regularización de la Tenencia de la Tierra.

En cuanto a este tema señalaremos que la Dirección General de Regularización Territorial, ha venido trabajando en programas específicos que dependiendo de la problemática jurídica, social y técnica pueden realizar por tres grandes vertientes de atención, que se han denominado vías de regularización, tales como

- d.1 La Regularización Ordinaria
- d.2 La Regularización Judicial; y
- d.3. La Regularización mediante la Expropiación.

Estas vías de regularización, son utilizadas como políticas específicas que norman las actividades del programa de regularización

Estas vías de regularización han permitido a la Dirección General de Regularización Territorial, abatir en gran número la irregularidad de asentamientos humanos en la zona metropolitana.

Las vías de regularización han sido definidas como el "Conjunto de acciones y procedimientos jurídicos por medio de los cuales se resuelve la problemática de titulación y tenencia de la tierra en el Distrito Federal, tomando en consideración los

antecedentes de propiedad, la calidad jurídica del poseedor, así como las condiciones y dimensiones de las zonas de trabajo" (17)

Cada una de estas vías tiene características específicas que orientan la promoción social de un modo determinado siempre con el objeto de conseguir una mayor participación de la ciudadanía en el programa de regularización.

Por ello, en el presente apartado se pone énfasis en las actividades que realizan las áreas sociales en cada modalidad de regularización.

Cabe señalar que la vía de regularización por expropiación, la estudiaremos más a fondo, en virtud de aplicarla específicamente al poblado de San Nicolás Totolapan y que es la razón y objetivo de nuestra investigación.

d.1 Vía de Regularización Ordinaria.

Esta vía es aplicable a los predios que cuentan con antecedentes registrales, y tiene como base la concertación de voluntades entre titulares registrales o representantes legales de éstos y los adquirentes, a fin de perfeccionar y formalizar legalmente el acto individualizado de la transferencia de la propiedad.

17) Clave social para la integración al Desarrollo Urbano.- La promoción Social en la Estrategia de la Regularización Territorial.- Dirección General de Regularización Territorial, 1994, pág. 29.

En este caso la Dirección General de Regularización Territorial, promueve la firma del convenio de regularización correspondiente y pone a disposición de las partes las facilidades administrativas.

Básicamente, esta vía se caracteriza por la formulación de la transmisión de la propiedad entre particulares que acrediten su interés jurídico con la intervención de un órgano regularizador, que en este caso es la Dirección General de Regularización Territorial. Con esta vía se salvaguarda las garantías individuales fundamentales para la legalidad y seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, una vez que convergen las voluntades y que no se establezca conflicto alguno entre las partes.

Para que se pueda aplicar esta vía de regularización es necesario contar con las siguientes bases:

- 1) "Que el propietario o fraccionador acredite jurídicamente su propiedad mediante documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- 2) Que se tenga perfectamente identificado al propietario o a sus representantes legales y que estos cuenten con la personalidad jurídica necesaria para concurrir a la firma de escrituras.

3) Contar con el acuerdo de voluntad por medio de la concertación con el titular registral, para llevar a cabo la formalización de la transmisión a favor de los poseedores, a través de un convenio de regularización en el que intervenga la Dirección General de Regularización Territorial. En esta vía, el titular registral o su representante legal firma las escrituras de cada uno de los lotes; y

4) Que los poseedores cuenten con el título generador de la posesión (Contrato privado compra-venta) y en caso de que haya sido verbal que cuente con el reconocimiento del titular registral o su representante". (18)

La vía ordinaria la podemos definir como el procedimiento por medio del cual se obtiene la regularización, de aquellos asentamientos humanos a través de la formalización de la transmisión de la propiedad entre particulares mismo que acrediten su interés jurídico con la intervención de la Dirección General de Regularización Territorial.

Con el objeto de tener un mayor panorama respecto a esta vía de regularización a continuación señalamos las actividades que debe realizar la dependencia antes citada.

18) IDEM, pág. 29,30.

La Dirección General de Regularización Territorial, trabaja a petición de parte y es ahí donde se inicia con el proceso de regularización con la solicitud de los particulares que demandan la escrituración de sus predios. Con esto se realiza el estudio de antecedentes registrales en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en virtud de que con estos antecedentes dependerá su regularización a fin de que no exista duda sobre la situación jurídica viable a favor del propietario.

Los documentos que debe de contener el expediente que servirá como base para llevar a cabo la inscripción de lotificación de los lotes que se pretenden regularizar por esta vía son los siguientes:

Expediente General

1. Escritura pública o título con el que se acredite fehacientemente la propiedad del fraccionador, en copia certificada.
2. Copia de inscripción del predio en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio; esta situación permite a la Dirección General de Regularización Territorial tener la certeza de la situación jurídica del propietario y del predio.
3. Convenio de regularización en original, donde el fraccionador y colonos manifiesten su voluntad de regularizar sus lotes con la intervención de la Dirección General de Regularización Territorial como mediador.

- 4 **Certificado de libertad de gravamen del predio**
- 5 **Datos generales del fraccionador y documentos del mismo tales como acta de nacimiento, acta de matrimonio, identificación oficial**
- 6 **Plano general autorizado del predio donde se identifica plenamente el predio a regularizar, esta autorización de dicho plano la realiza la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, misma que depende del Departamento del Distrito Federal.**
- 7 **Descripción de la poligonal del predio**
- 8 **Memorias técnicas descriptivas**

En lo referente a los expedientes individuales deberán incluir lo siguiente

1. **Contrato de compra-venta o el documento origen de la posesión**
2. **Carta finiquito**
3. **Acta de nacimiento**
4. **Acta de matrimonio, si es el caso.**
5. **Identificación con fotografía**
6. **Boleta de predio.**
7. **Boleta de agua**

8 6 Fotografías

Como parte fundamental del expediente individual es necesario que exista una cedula censal y un reporte topográfico de cada uno de los lotes tendientes a regularizar.

d.2 Vía de Regularización Judicial.

Esta vía tiene como objeto primordial el convertir al poseedor en propietario del inmueble que ocupa, a través de una resolución judicial que sirve de título de propiedad, mismo que se inscribe en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

La Vía Judicial procede en aquellos casos en que la posesión implica una confrontación de voluntades o existe un vacío jurídico en la misma, por lo que su perfeccionamiento debe ser resuelto en términos de sentencia firme por una instancia legal.

En el momento en que no se acredite fehacientemente la capacidad jurídica del propietario para transmitir el inmueble, o no existe el consentimiento del fraccionador para regularizar, es necesario la participación de los órganos jurisdiccionales para llevar a cabo la regularización que puede ser mediante:

1) **La inmatriculación judicial.-** Se utiliza ante la inexistencia de antecedentes registrales del lote en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio

La inmatriculación judicial se define como la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio que carece de antecedentes registrales.

Su fundamentación legal la encontramos en el artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dice:

"La inmatriculación es la inscripción de propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales "

El objeto de este proceso consiste en que el juez declare mediante sentencia que el poseedor se ha convertido en propietario del inmueble o lote respectivo, dicha sentencia es el título de propiedad del poseedor y que una vez inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, el poseedor puede realizar actos de dominio sobre el inmueble respectivo, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 3047 del Código Civil. Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrito en el Registro Público de la Propiedad

Para que se pueda llevar al cabo la imatriculación judicial, es necesario que el poseedor tenga un título definitivo que no sea susceptible de inscripción o que carezca de título.

Que el poseedor tenga una posesión en concepto de propietario, pacífica, continua y pública por más de 5 años, tratándose de una posesión de buena fé y de 10 años tratándose de una posesión de mala fé, como lo señala nuestro Código Civil para el Distrito Federal.

Los efectos que encontramos en la sentencia en la imatriculación judicial, es en nuestro concepto el convertir al poseedor en propietario del inmueble que ocupa, a través de un título legal irrevocable de propiedad.

Los documentos que forman parte del expediente general en esta vía de regularización son los siguientes:

1. Certificado de no inscripción del predio que se pretende regularizar.
2. Plano General autorizado que identifique técnicamente el predio a regularizar.
3. Planos manzaneros firmados por los interesados.

- 4 **Acta de conformidad, en la que se establece la voluntad de los colonos de que la Dirección General de Regularización Territorial lleve a cabo la regularización de su predio por esta vía**

El expediente individual deberá contener los siguientes documentos

1. **Contrato de compra-venta o documento que acredite la posesión en caso de que exista.**
 2. **Carta finiquito, si existe.**
 3. **Acta de nacimiento.**
 4. **Acta de matrimonio**
 5. **Identificación con fotografía**
 6. **Documentación anexa con la que acredite la posesión por más de cinco años**
- 2) **La prescripción positiva.- Se aplica cuando existen antecedentes registrales y el poseionario no presenta título válido para su inscripción en relación con la adquisición del lote. A partir de las modificaciones aprobadas al Código de Procedimientos Civiles, tanto la Inmatriculación Judicial como la Prescripción Positiva se promueve ante los juzgados de Inmatriculación Judicial; reformado el artículo 122 fracción II, que se modificó para permitir la participación del Poder Judicial en el proceso de regularización y que significó la instauración de cinco juzgados civiles de inmatriculación judicial**

Ambas son procedentes en los casos en que el posesionario demuestre una ocupación continua, pública, pacífica y de buena fe del lote, en concepto de dueño, con una antigüedad de cinco años o mayor

- 3) La consolidación de la propiedad - Se recurre a ésta cuando el ocupante tiene inscritos derechos posesorios en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, una vez que se obtiene sentencia firme, puede registrar el dominio del inmueble y pasar de poseedor a propietario. Respecto a esta consolidación debemos señalar que se trata de inmatriculaciones administrativas que en su momento fueron otorgadas en el sexenio del entonces Presidente José López Portillo

d.3. Vía de la Regularización por Expropiación.

El objetivo de esta vía de regularización es que el Departamento del Distrito Federal, esté en disposición de ejercer actos de dominio que permitan transmitir la propiedad de cada uno de los lotes en favor de sus ocupantes

Para que se promueva la expropiación de una poligonal dentro del Programa de Regularización, debe de estar justificada plenamente la causa de utilidad pública.

El procedimiento utilizado para trabajar ésta vía, contempla en primera instancia un diagnóstico sobre la zona a trabajar para determinar la factibilidad de la misma. Con

la información reunida se elabora la propuesta de la Dirección General de Regularización Territorial para optar por la expropiación sustentada por diversos elementos entre otros la opinión de la Delegación Política, la Coordinación Jurídica y especialmente por la comunidad beneficiaria.

Como pudimos apreciar en líneas pasadas, la Ley de Desarrollo Urbano, faculta al Departamento del Distrito Federal para que por causa de utilidad pública, ejerza actos de dominio, consistentes en la transmisión de la propiedad individualizada en favor de los poseedores de los lotes afectados. La expropiación se hace necesaria cuando la problemática de orden técnico, jurídico y social imposibilita o no presenta garantías para la aplicación de las vías anteriormente descritas.

Para la ejecución de esta vía de regularización es necesario realizar las siguientes fases:

- 1) Realizar un diagnóstico y dictaminación del área a regularizar.
- 2) Promoción e incorporación de las solicitudes del área a regularizar.
- 3) Integración y dictaminación de expedientes y procedimiento de escrituras individuales y
- 4) Registro y otorgamiento de escrituras individuales.

La expropiación, se utiliza por causa de utilidad pública, es decir, cuando el beneficio que se persigue con el recuso legal favorece a la colectividad o a una

parte significativa de ella. Cuando se soluciona con la aplicación de esta medida un problema social importante o se corrige una situación de inequidad

A continuación señalaremos los criterios que aplica la Dirección General de Regularización Territorial para llevar a cabo la vía de expropiación

- "La expropiación la solicitará la Dirección General de Regularización Territorial cuando debido al número o a la problemática de la mayoría de los casos, este recurso sea el más apropiado"

- "En la promoción de la expropiación de una poligonal deberá estar justificada plenamente la causa de utilidad pública".

- "Para aplicar esta vía deberá contarse con la aprobación del Comité del Patrimonio Inmobiliario, con la opinión positiva del titular de la Delegación Política y la certificación de que el predio o colonia no es de propiedad social"

- "Para proceder a la expropiación tendrá que contarse con la disposición del Departamento del Distrito Federal de ejercer actos de dominio que permita transmitir la propiedad de cada uno de los lotes en favor de sus ocupantes". (19)

19) Políticas de la Dirección General de Regularización Territorial, 1994, pág.26

Como podemos apreciar con esta vía de regularización se cumplen los siguientes propósitos:

- Sólo se utiliza cuando no es posible regularizar por otras vías dadas el grado de complejidad del predio de que se trata
- Se invoca y comprueba como causa de utilidad pública la regularización de la tenencia de la tierra.
- Se satisface una necesidad social, que de otra forma resultaría más complicado atenderla.
- Respeta los derechos de los verdaderos titulares registrales, al concertar la expropiación y garantizarles el pago de la indemnización.
- Actualiza el antecedente de propiedad que en muchos casos no se conoce.

Por otra parte podemos señalar que con la expropiación se reconocerán fusiones y subdivisiones sin necesidad de obtener licencias para ello.

**CAPITULO IV. ASPECTOS SOCIALES Y JURIDICOS QUE MOTIVARON AL
DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL LLEVAR AL CABO LA
REGULARIZACION A TRAVES DE LA VIA DE EXPROPIACION**

CAPITULO IV.- ASPECTOS SOCIALES Y JURIDICOS QUE MOTIVARON AL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL LLEVAR AL CABO LA REGULARIZACION A TRAVES DE LA VIA DE EXPROPIACION

a) Aspectos Sociales

La Ciudad de México es un espacio donde acontecen multitud de fenómenos, por ello no es sorprendente que la forma como convive este conglomerado humano sea complejo, en términos económicos, políticos, sociales y urbanísticos

Consideramos que uno de los objetivos más importantes que orientan los esfuerzos de los habitantes de esta ciudad es que su desenvolvimiento se haga de modo ordenado, concensado y equitativo.

Alcanzar un desarrollo de un asentamiento como este distinto del simple crecimiento, requiere en mi concepto, de acciones en todos los niveles y ámbitos de la vida colectiva y, en ocasiones de concesiones en la vida privada. esta situación es sólo posible cuando existen canales eficientes de comunicación y concertación, así como espacios donde se derimen efectivamente las diferencias, entre los ciudadanos y entre éstos mismos y los órganos de representación o de gobierno.

ESTA TESIS NO DEBE SALIR DE LA BIBLIOTECA

El problema de la irregularidad requiere de la atención de criterios mediante los cuales sea posible impulsar una tendencia para alcanzar el desarrollo de la Ciudad de México.

La Dirección General de Regularización Territorial, ha pretendido ser sensible a las transformaciones de la sociedad, ha adoptado rasgos de actuación, que se pueden considerar complementarios o en convergencia con la acción. "Dicha forma es una concepción de promoción social que surge de los principios básicos que orientan la Regularización de la Tenencia de la Tierra dentro del Régimen de Propiedad Particular en el Distrito Federal". (20)

La Dirección General de Regularización Territorial, se ha situado en aquellas zonas en las cuales el crecimiento de la ciudad, siguiendo tendencias históricas y de acuerdo con procesos políticos y económicos, ha generado una problemática en la que se carece de documentos mediante los cuales compruebe la propiedad del suelo que se ocupa, o cuando existen, éstos son imperfectos. Adicionalmente se carece de una traza urbana adecuada, no se cuenta con servicios públicos o son deficientes debido a las características geográficas adversas, lo cual da como resultado que las condiciones de vida en este tipo de asentamientos sean precarias.

(20) Op Cit Pág. 27

"Este ámbito comprende las zonas periféricas de la Ciudad de México, donde se han conurbado poblados rurales dentro del mismo Distrito Federal pero asimismo contempla zonas ocupadas de alto riesgo, colonias generadas a partir de invasiones, fraccionamientos ilegales o clandestinos, asentamientos no planificados como son las ciudades perdidas, unidades habitacionales y colonias construidas o fraccionadas por el Departamento del Distrito Federal donde la transmisión ha dejado de hacerse formalmente". (21)

A diferencia de otros poblados que han sido absorbidos por la mancha urbana, y en los que la presencia del capital inmobiliario se convirtió en germen de múltiples conflictos familiares por la posesión de la tierra, en San Nicolás Totolapan se detectan pocos conflictos de posesión debido a la fuerza e importancia de las relaciones familiares, pero este panorama, difícilmente puede ser sostenido por mucho tiempo, sobre todo por los cambios que está sufriendo el país en los últimos años

A pesar de haberse asentado en el paso de vías comerciales, la población de San Nicolás Totolapan, ha desarrollado desde épocas ancestrales, prácticas matrimoniales endogámicas que, junto con un amplio y diverso ceremonial ritual han fortalecido los lazos y sentimientos de identidad de sus pobladores.

(21) Op Cit Pág. 29 y 30

De acuerdo con el estudio socioeconómico realizado por la Dirección General de Regularización Territorial, el 70% de los propietarios de los lotes en San Nicolás Totolapan, son originarios del propio poblado. el restante 30% proviene principalmente de los Estados del centro y se ubica en una pequeña franja en la periferia del poblado.

En la parte central, los lazos de parentesco son todavía muy importantes. Como los descendientes de un mismo tronco familiar habitan lotes contiguos, los lazos familiares se refuerzan constantemente. La preocupación latente de los jefes de familia es dejar protegida a su descendencia mediante la transmisión de la propiedad familiar de una generación a otra.

El tipo predominante de familia, es la extensa, en el 88% de los lotes, habita más de una familia, y aunque en el 12% restante sólo vive una familia, el carácter nuclear de ésta es muy relativo, toda vez que esas viviendas son producto de subdivisiones consolidadas de la gran propiedad familiar, de forma tal que hermanos, tíos o primos viven en los lotes contiguos.

La dinámica familiar también repercute en el cuadro ocupacional del poblado. De acuerdo con la muestra, el 57% labora como obrero y empleados federales. Otra parte 43% son amas de casa, del total de poseedores 1,608, el 47% son mujeres y el 53% hombres.

De acuerdo con el estudio socioeconómico, el 65% de los poseedores tienen ingresos mensuales iguales o inferiores a dos veces de salario mínimo. en este nivel se encuentra amas de casa, pensionados y trabajadores independientes

De lo anterior, podemos desprender que los habitantes de San Nicolás Totolapan han sido susceptibles de ser favorecidos por el Programa de Regularización Territorial. Toda vez que se trata de una población con gran arraigo y tradición cultural, la cual ha tratado de defender de diversas maneras sus tradiciones y formas de vida, pero que estas se han visto constantemente amenazadas por el crecimiento irregular y no planificado de la mancha urbana.

Además debemos tomar en cuenta el bajo nivel de ingresos de la población, por lo que la regularización mediante la expropiación concertada en San Nicolás Totolapan ha resultado la forma más ágil y eficaz que ha dado la seguridad jurídica a dicha población de gran tradición histórica y ha prevenido el conflicto social que pudo haberse generado.

La Concertación Social de los trabajos de regularización en el poblado de San Nicolás Totolapan se iniciaron con los representantes del poblado de referencia y los representantes del Departamento del Distrito Federal.

b) Aspectos Jurídicos

El origen de la irregularidad en el poblado de San Nicolás Totolapan, Delegación Magdalena Contreras, encuentra su explicación en la explosión demográfica de la Ciudad de México en el presente siglo y en la consiguiente ocupación de mayores superficies para asentamientos humanos. "Este crecimiento hizo que las zonas agrícolas sufrieran las consecuencias de ocupación sin la debida planeación urbana, falta de servicios inseguridad en la tenencia de la tierra y colonizaciones fuera de control". (22)

Dicho crecimiento fue una forma de satisfacer la demanda de suelo para vivienda que avanzó inicialmente como consecuencia del desdoblamiento familiar de los pobladores, pero a partir de los sesentas muchos nuevos vecindados originarios de otros puntos geográficos fueron establecidos por transacciones fuera de todo reconocimiento legal, hecho que ocurriría por falta de orientación sobre las formas de transmisión de la tierra pero también por un creciente comercio ilegal de terrenos. Como se desprende de lo anterior, el pueblo de San Nicolás Totolapan, es un ejemplo de crecimiento desordenado de la Ciudad, el cual se fue dando alejado de todas las normas, en base a transmisiones de la propiedad sin la debida formalidad, generalmente a partir de contratos privados o cesiones de derechos por mero consentimiento verbal, generalmente basados en usos y costumbres tradicionales.

(22) Leal Guerrero M^a. de los Angeles. Regularización de la Tierra Urbana.- Acceso al Suelo Metropolitano. México 1993. Editorial Cambio XXI. Pág. 188

Los asentamientos humanos así establecidos fueron transformándose con el tiempo, generando un lógico proceso de consolidación. De las viviendas provisionales construidas con materiales de baja calidad, generalmente cartón y madera, se fueron haciendo construcciones cada vez más formales, de tabicón y ladrillo, aunque sin respetar normas de edificación o medidas adecuadas de seguridad y calidad sanitaria. A pesar de que sus condiciones de origen dificultaban al otorgamiento de servicios mínimos, poco a poco fueron incorporándose, la energía eléctrica, primero, luego el agua potable, el alcantarillado y el drenaje después, fueron elementos transformadores del precarismo inicial.

La irregularidad en la tenencia de la tierra en dicho poblado, no ha dejado de ser en la actualidad desprendida, pero no se ha logrado superar los principales obstáculos originados por la especulación excesiva e ilegal del tráfico de terrenos con múltiples dificultades de solución jurídica por falta de documentos, por los vicios en los existentes, por la carencia de antecedentes registrales y las cesiones de derechos sin formalizar, así como problemas de orden técnico, es decir, fusiones, subdivisiones, etc.

Las peculiaridades de San Nicolás Totolapan obedecen al hecho de ser un pueblo antiguo elemento aprovechado inescrupulosamente en ocasiones, para hacer subdivisiones y lotificaciones, que hace más compleja la regularización territorial.

La problemática de los remanentes que existen actualmente en San Nicolás Totolapan, se explica porque se trata de un asentamiento con una distribución topográfica sui generis, donde lo mismo hay lotes grandes que chicos, andadores de un ancho y de otro, baldíos, etc

Por otra parte, es menester señalar que la irregularidad de la tenencia de la tierra es el efecto de fraccionamientos clandestinos y transmisiones de la propiedad con bases legales insuficientes. Las ventas fraudulentas crearon una problemática social particularmente compleja y de fuerte potencial de conflicto

Existen casos en el poblado de San Nicolás Totolapan, donde se vendieron a diversos compradores los mismos lotes, pues al no existir planos autorizados en los documentos se hacían descripciones que podrían hacerse pasar como efectivas en cualquier parte del terreno. En ocasiones ocurrió que los predios se rebautizarán con documentos heredados de una situación de irregularidad que pretendidamente había sido saneada por medio de una inmatriculación administrativa sobre la que se vendía o se transmitían derechos que no eran reales

En el poblado de San Nicolás Totolapan, no existió una investigación previa de antecedentes registrales sino solamente la certidumbre de los problemas de inseguridad en la tenencia de la tierra en propiedad particular

Por otra parte, el Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000, "establece por lo que respecta a la seguridad jurídica en la propiedad de los inmuebles de los particulares, que una de las estrategias que dicho Plan contempla para la consolidación del Estado de Derecho es la provisión de las medidas para ofrecer condiciones de seguridad jurídica que garanticen la propiedad y posesión de los bienes y favorezcan la transparencia de las relaciones de los particulares entre si y de estos con el Gobierno, a efecto de promover la inversión productiva e impulsar el desarrollo económico y social del país". (23)

Con el objeto de tener la vigencia de un régimen de plena seguridad jurídica se requiere de dos elementos fundamentales: primero, la existencia de un marco normativo claro, preciso y congruente con las necesidades actuales, que defina con claridad los derechos de propiedad, y segundo que exista un sistema de justicia que garantice eficaz y oportunamente, el cumplimiento de dicho marco normativo

Para brindar certidumbre a los particulares en las actividades en que se requiere la intervención de las autoridades, se debe de continuar con el proceso de desregulación administrativa.

En el ámbito de la propiedad particular, tendrá que realizarse un esfuerzo de coordinación entre las distintas instancias, para llevar a cabo programas de

(23) Plan Nacional de Desarrollo 1995 -2000. Poder Ejecutivo Federal, Secretaria de Hacienda y Crédito Público, México 1995. Pág. 36

regularización y titulación de predios, buscando con esto rapidez y transparencia en el proceso de regularización.

Por lo anteriormente expuesto, el Departamento del Distrito Federal a través del Programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra pretende dar cumplimiento a las disposiciones legales en la materia, configurando con toda claridad la causa de utilidad pública inherente a la salvaguarda de los intereses jurídicos y allanando el camino para la realización de acciones de ordenamiento del desarrollo urbano y mejoramiento de los servicios públicos básicos. Para lograr esto, se estimó necesario decretar la expropiación en el poblado de San Nicolás Totolapan, misma que se publicó en el Diario oficial de la Federación los días 18 y 19 de octubre de 1992.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

PRIMERA.- En el área metropolitana se ha venido generando un verdadero crecimiento de la mancha urbana, misma que tiene como característica principal la de los asentamientos humanos irregulares en su gran mayoría. De los cuales en su mayor número no cuentan con un documento que les ampare tener la seguridad jurídica, de esa porción de tierra que vienen ostentando.

SEGUNDA.- Con la creación de los Programas de Regularización de la Tenencia de la Tierra que ha venido implementando el Departamento del Distrito Federal, se ha logrado contrarrestar en una forma considerable el fenómeno de la irregularidad y que ha beneficiado a personas de escasos recursos económicos.

TERCERA.- Dichos Programas de Regularización han sido considerados como programas de carácter social, toda vez que como se manifestó anteriormente el objetivo primordial es el de apoyar a todos los "colonos" que no cuentan con un potencial económico, que les permita realizar la regularización de sus "inmuebles" por la vía particular.

CUARTA.- Sabemos y se tiene conocimiento de que la situación que guardan actualmente los asentamientos humanos, es cada día un conflicto latente, motivo por el cual el Gobierno de la Ciudad de México, busca los mecanismos apropiados para abatir dichos asentamientos.

QUINTA.- Como pudimos apreciar en la presente investigación en el Poblado de San Nicolás Totolapan, fue gente emigrante de zonas rurales, las cuales fueron expulsadas por la falta de fuentes de trabajo en el campo, lo que origino la llegada a la Ciudad de México, con el único objetivo de asentarse en un pedazo de tierra

SEXTA.- Dicha población, ante la insuficiencia habitacional, se instaló en zonas destinadas a otras actividades de una manera anárquica, dando así lugar a la formación de asentamientos humanos irregulares.

SEPTIMA.- El suelo en la Ciudad de México, es creciente, el cual es preocupante toda vez que existen aspectos de apropiación ilegal de este suelo, por familias de escasos recursos económicos.

OCTAVA.- Los asentamientos humanos obedecen en primer término a la inversión de terrenos particulares y en segundo a la compra de tierra que va más allá de los límites permitidos por la ley.

NOVENA.- Con los asentamientos humanos irregulares existe una especulación de grandes predios, por la cual no se ha podido lograr terminar con el tráfico ilegal de tierra.

DECIMA.- La irregularidad de la tenencia de la tierra ha tenido y tiene una dimensión compleja puesto que no resulta fácil llevar a cabo al cien por ciento la

regularización de los asentamientos humanos plasmados en zonas por demás riesgosas.

DECIMA PRIMERA.- Con la expropiación, como vía de regularización implementada en el Poblado de San Nicolás Totolapan, por parte de la Dirección General de Regularización Territorial, se logró otorgar la seguridad jurídica a los habitantes que ostentaban la posesión más no la propiedad, garantizando con esto el patrimonio familiar mediante la escritura pública correspondiente.

DECIMA SEGUNDA.- Mediante la expropiación, el Departamento del Distrito Federal, adquirió la propiedad de los terrenos ocupados por el asentamiento humano que se vino generando en el Poblado de San Nicolás Totolapan, y en ese mismo carácter de propietario, procedió a otorgar escrituras públicas en favor de cada uno de sus ocupantes.

DECIMA TERCERA.- En mi concepto y sin dudarlo, la vía de expropiación ha sido un instrumento eficaz que viene llevando a cabo la Dirección General de Regularización Territorial, en todo el Distrito Federal, para abatir la irregularidad de la Tenencia de la Tierra.

DECIMA CUARTA.- Con esta vía de regularización se satisface una necesidad social y se actualiza los antecedentes registrales que en muchos casos se desconocían.

DECIMA QUINTA.- Con la expropiación se otorga el principio enmandado por nuestra Constitución Política, en el sentido de que cada mexicano tiene el derecho de tener una vivienda digna y decorosa. La expropiación está considerada en nuestra Constitución en el párrafo segundo; de su artículo 27, y su normatividad está plasmada en la Ley de Expropiación; Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal y la norma aplicable la tenemos en el Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.

DECIMA SEXTA.- Por último, considero que la trascendencia social, que se dio en el Poblado de San Nicolás Totolapan, fué la de haber consolidado su patrimonio familiar todos sus ocupantes, así como el reafirmar que la ocupación que venían detentando pasó de la "posesión" a la propiedad, motivo por el cual sus inmuebles ya serán sujetos de algún crédito financiero para mejoras de sus bienes. Además, en el ámbito urbano la regularización de la tenencia de la tierra, ha tenido una trascendencia social muy significativa y valiosa, en virtud de que con los Programas de Regularización implementados por el Departamento del Distrito Federal, han contribuido en forma sustantiva en otorgar seguridad jurídica a las familias que no contaban con una escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

1) Alfonso Jorge. "La crisis y las capas más Depuperadas de las Ciudades". tomado de la Antología problemas Económicos, Políticos y Sociales de México E.N.T.S. UNAM México, 1988.

2) Ander Egg Ezequiel. "Significado y Alcance del Concepto de Desarrollo de la Comunidad", tomado de la Antología de Especialidad de Trabajo Social E.N.T.S. UNAM México, 1988.

3) Castells, Manuel. "El Fenómeno Urbano", tomado de la Cuestión Urbana Siglo XXI, México, 1983.

4) Covarrubias Francisco. "La Problemática Urbana Regional", tomado de el Desarrollo Urbano en México, UNAM México, 1984.

5) Clave social para la integración al Desarrollo urbano, La Promoción Social en la Estrategia de la Regularización Territorial. Dirección General de Regularización Territorial, 1994.

6) Departamento del Distrito Federal. "Decreto Expropiatorio", publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 8 y 9 de octubre de 1992.

7) Departamento del Distrito Federal. "Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal". México, agosto de 1994

8) De la Madrid Hurtado, Miguel. "Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988"
S P P . México.

9) Dirección General de Regularización Territorial. "Manual de Procedimientos", México, diciembre 1988

10) Dirección General de Regularización Territorial. "Manual de Organización Específico", México, junio de 1994.

11) Ferrera, Javier. "Movimientos Sociales Urbanos". COPEVI. México.

12) Gilbert Alan y Ward M. Peter. "Asentamientos Humanos vs Poder del Estado", Imprenta México, G. Gili, 1951.

13) González Casanova, Pablo. "México Hoy", Siglo XXI, México. 1983

14) "Manual de Organización Institucional del Departamento del Distrito Federal",
Apartado V.I.I.Z. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de marzo de 1986.

- 15) Ossorio Manuel.** "Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales".
De Heliastas, S.R.L., Buenos Aires, Argentina, 1974
- 16) "Políticas de la Dirección General de Regularización Territorial 1994"**
- 17) Plan Nacional de Desarrollo 1995 -2000.**
- 18) Serra Rojas, Andrés.** "Derecho Administrativo", Segunda Edición, Librería de
Manuel Porrúa, S.A. México 1, D.F., 1961.
- 19) Serrano Migallón, Fernando.** "Impactos de las Modificaciones al Artículo
27 Constitucional en el Desarrollo Urbano", México 1993. De: Cambio XXI.
- 20) Unikel, Luis.** "El Desarrollo Urbano en México" Colegio de México, 1977
- 21) Universidad Nacional Autónoma de México.** "El Desarrollo Urbano en
México", UNAM, México, 1984.