

322

2ej



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

**LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES Y SU
REGULARIZACION EN EL DISTRITO FEDERAL**

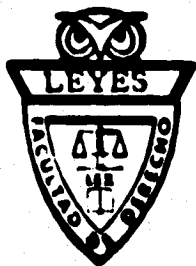
T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A,

HORTENSIA LEON PEREZ



MEXICO, D.F.,

SEPTIEMBRE 1996



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.

**LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES Y SU
REGULARIZACIÓN EN EL DISTRITO FEDERAL**

**DEDICADO A :
DIOS TODOPODEROSO
POR SER MI GUÍA Y LUZ QUE SIEMPRE ME
ACOMPAÑA.**

**A SERGIO LEÓN, MI PADRE:
PORQUE CON SU EJEMPLO Y FORTALEZA
HA SABIDO GUIARME POR EL CAMINO DE LA
VIDA.**

**A MA. DE LOS ÁNGELES PÉREZ, MI MADRE:
PORQUE CON ESTE TRABAJO DESEO DARLE
UNA PEQUEÑA SATISFACCIÓN EN PAGO DE
MUCHAS QUE ME HA BRINDADO.**

**A SERGIO, FERNANDO, JORGE, DANIEL,
IVONNE Y GABRIEL, MIS HERMANOS:
POR EL APOYO Y CONFIANZA QUE SIEMPRE
ME HAN BRINDADO.**

**A MIGUEL ÁNGEL, MI HERMANO:
YA QUE SIN SU APOYO Y ORIENTACIÓN
NO HUBIESE SIDO POSIBLE LA REALIZACIÓN
DE ESTE TRABAJO .**

**A LILIA, MARCO, ERIK Y DANIELA
MIS SOBRINOS Y A FABIOLA MI HERMANA:
PORQUE ESPERO LES SIRVA DE EJEMPLO Y
MOTIVO PARA CONFIAR EN EL FUTURO,
VENCENDO LOS OBSTÁCULOS DEL
PRESENTE.**

**A MA. ANTONIETA VILLARREAL MI AMIGA
QUE SIEMPRE HA ESTADO CONMIGO EN
LOS BUENOS Y MALOS MOMENTOS.**

**MI AGRADECIMIENTO:
AL LIC. ALEJANDRO GARAY RAMIREZ,
POR EL APOYO Y CONFIANZA QUE ME BRINDÓ
EN LA ELABORACIÓN DE ESTE TRABAJO.**

**MI CARIÑO Y AGRADECIMIENTO PARA:
LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE
MÉXICO: PORQUE HA SIDO EN SUS AULAS
DONDE RECIBÍ LA FORMACIÓN PROFESIONAL
QUE HOY ES LA BASE DE MI SUPERACIÓN.**

**MI MUY ESPECIAL AGRADECIMIENTO A:
DR. IVAN LAGUNES PÉREZ, POR SU VALIOSA
COLABORACIÓN Y AYUDA.**

INDICE

	PAGINA
INTRODUCCIÓN	6

CAPITULO PRIMERO PROPIEDAD

1.- CONCEPTO DE PROPIEDAD	8
1.1 LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO HASTA EL CÓDIGO DE NAPOLEÓN	10
1.2 EVOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD EN LA LEGISLACIÓN MEXICANA	14
1.3 TUTELA Y MEDIOS DE DEFENSA DE LA PROPIEDAD	18
1.4 CARACTERÍSTICAS DISTINTIVAS DE LA PROPIEDAD	22
2.- CONCEPTO DE DERECHO REAL	26
2.1 FACULTADES QUE CONFIERE EL DERECHO REAL	27
2.2 TEORÍAS QUE DISTINGUEN EL DERECHO REAL DEL PERSONAL	28
2.3 DOCTRINA MEXICANA SOBRE DERECHO REAL	33
2.4 CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES	36
2.5 CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LOS DERECHOS REALES Y PERSONALES	40
3.- LA PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL 1928	41
3.1 FUNDAMENTO DE LA PROPIEDAD	45
3.2 MODOS O FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD	48
3.3 DIFERENCIAS DE PROPIEDAD Y POSESIÓN	52

CAPITULO SEGUNDO LA POSESIÓN Y LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES EN EL DISTRITO FEDERAL

1.- CONCEPTO DE POSESIÓN	54
1.1 LA POSESIÓN EN LA CONSTITUCIÓN	57
1.2 CLASIFICACIÓN DE LA POSESIÓN	59
1.3 DEFENSA DE LA POSESIÓN	65
2.- ELEMENTOS DE LA POSESIÓN	66
2.1.- LA POSESIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE	88

2.2.- EL PROBLEMA DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES	71
2.3.- LEGISLACIÓN VIGENTE QUE CONTEMPLA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS	75

CAPITULO TERCERO

LA PROPIEDAD Y LA REGULARIZACIÓN DE INMUEBLES

1.- LA PROPIEDAD Y LA REGULARIZACIÓN DE INMUEBLES	83
2.- EL DISTRITO FEDERAL Y SUS FACULTADES EN MATERIA DE TENENCIA DE LA TIERRA	94
2.2.- ESTRUCTURA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL	98
2.3.- REGLAMENTO INTERIOR DEL DEPARTAMENTO	105
3.- DIRECCIÓN GENERAL DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL	
3.1.- ANTECEDENTES	107
3.2.- ATRIBUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL	109
4.- AUTORIDADES QUE PARTICIPAN EN MATERIA DE REGULARIZACIÓN DE LA TIERRA	114
4.1.- AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS	114
4.2.- AUTORIDADES JUDICIALES	118
5.- PROCEDIMIENTOS QUE SE APLICAN EN LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA	
5.1.- VÍA ORDINARIA	123
5.2.- VÍA JUDICIAL	124
5.3.- LA EXPROPIACIÓN COMO VÍA DE REGULARIZACIÓN	126
5.4.- VÍA PATRIMONIAL	128
6.- IMPORTANCIA DE LA PROPIEDAD EN LOS PROGRAMAS DE REGULARIZACIÓN	129
 CONCLUSIONES	 132
 BIBLIOGRAFÍA	 134

INTRODUCCIÓN

El crecimiento de población que ha tenido la ciudad de México, en los últimos veinte años, ha traído como consecuencia un proceso de urbanización que ha provocado un aumento considerable de demandas y necesidades, destacando por su importancia, entre otras, *suelo para vivienda y servicios públicos*. Este proceso de cambio se ha venido realizando en todo el perímetro del Distrito Federal y se caracteriza por integrarse con población de escasos recursos que no ha tenido la oportunidad de acceder al mercado comercial de la tierra urbana, por ello ha sido organizada creando agrupaciones bajo la personalidad de sociedades, asociaciones civiles, cooperativas etc., donde tienen que aportar parte de sus ingresos, a cambio de obtener un lugar donde vivir .

Estos grupos adquieren inmuebles que a su arbitrio fraccionan sin apearse a ningún lineamiento gubernativo, con el fin de evitar tramites engorrosos y largos o buscando evitar pagar derechos de subdivisión o diversos impuestos, como el de adquisición y transmisión de la propiedad y así otorgando a sus adquirentes únicamente contratos privados de compraventa, los cuales jurídicamente sólo surten efectos entre las partes, de lo que deriva que los habitantes de estos asentamientos ejerzan la posesión pero no la propiedad de los lotes que ocupan, en consecuencia carezcan de un título legal de propiedad, y dejan transcurrir varios años, para demandar de las autoridades servicios públicos consiguientes, aplicándose en estos casos programas gubernamentales que, a nuestro parecer, resuelven parcialmente el problema.

Por tal acontecimiento es necesario que se perfeccione la reglamentación civil a efecto de hacer expedita y ágil, la posibilidad de regularizar la tenencia de la tierra de aquellos predios que estén en posesión de persona alguna y

que esta se haya adquirido a través de medios lícitos, con objeto de que el Estado, por un lado capte contribuciones, y por otro que el poseedor mediante el título que se le expida, se sienta seguro en sus derechos.

Existen también innumerables familias en el Distrito Federal, que sin pertenecer a ningún grupo o asentamiento irregular poseen lotes sin tener título de propiedad de los mismos como consecuencia, en la mayoría de los casos, por falta de recursos económicos para costear un juicio que dirima el conflicto de como obtener una titularidad correcta, siendo este caso no tutelado por el gobierno de la ciudad, y en otras ocasiones por carecer de una adecuada orientación jurídica, que les indique los caminos para arreglar en forma debida sus conflictos.

Esta razón considero debe tomarse en cuenta para adecuar las disposiciones relativas a inmuebles con uso habitacional o programas de vivienda a fin de que el gobierno de la ciudad, a través de las instituciones o dependencias que han tenido como encargo llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra, otorgue las facilidades necesarias en los casos de irregularidad que hay en la ciudad de México, y así conferir un título de propiedad en favor de dichos núcleos de población.

No desconocemos que el Departamento del Distrito Federal ha creado, a través de las últimas décadas, una infinidad de instituciones ó dependencias que han tenido como encargo llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra, pero los mecanismos o métodos tradicionales que se utilizan actualmente no contempla todos los casos de irregularidad, dando en consecuencia resultados parciales; por lo que el presente estudio pretende analizar los aspectos jurídicos que intervienen en estas vías de regularización ó programas a la luz del derecho privado.

CAPITULO PRIMERO

PROPIEDAD

1.- CONCEPTO DE PROPIEDAD

Hablar de propiedad, es hablar de una institución que abarca un estudio muy amplio. Sin embargo, el propósito de esta investigación es plantear la propiedad, como el objetivo principal al que pretende llegar la regularización de la tenencia de la tierra en los asentamientos humanos irregulares otorgando a sus titulares seguridad jurídica a través de un documento público que sirva al interesado como título de propiedad.

La propiedad, es una institución considerada eje motor, que constituye una de las bases fundamentales del orden jurídico, económico y social de una nación. Además es el derecho real por excelencia, en el derecho de los bienes, la propiedad integra vértice del estudio del derecho sobre las cosas corporales.

"La palabra propiedad, no es propia de nuestro idioma, la voz propiedad procede del latín "propietas", derivado de "proprium equivalente "a lo que pertenece a una persona o es propio de ella", locución que viene de raíz prope que significa "cerca", con lo que denota cierta unidad moral de la persona con la cosa " .¹

Si tratamos de precisar el derecho de propiedad, podemos decir que es el derecho real más completo que se puede tener sobre una cosa u objeto

¹ Magallón Ibarra Jorge Mario., Instituciones de Derecho Civil Tomo IV, La Posesión, Editorial Porrúa, S.A., México, 1990, págs. 250 y 251.

corporal, entendiendo por derecho real, según la escuela clásica el sometimiento completo parcial de una cosa, el poder de una persona en virtud de una relación inmediata que puede ser invocada contra cualquier otra.

Planiol y Ripert, definen a la propiedad como "El derecho que impone a toda persona determinada para retirar de los bienes exteriores todo o parte de las ventajas que confiere la posesión de ellos, o si se prefiere el derecho que, dan a una persona un poder jurídico directo e inmediato sobre una cosa, es susceptible de ser ejecutado no solamente contra una persona determinada, sino contra todo el mundo."²

Rafael de Pina Vara, conceptualiza al derecho de propiedad mencionando que, se trata de un "derecho de goce y disfrute que una persona tiene sobre bienes determinados de acuerdo con lo permitido por las leyes y sin perjuicio de terceros art. 830 a 853 del código civil para el Distrito Federal. Este derecho reviste formas muy variadas y cada día esta siendo sometido a más limitaciones, especialmente en cuanto al disfrute por su titular."³

Ahora bien tenemos que la institución de la propiedad, nace a consecuencia de tener la posesión, ya que es una necesidad biológica del contacto entre el satisfactor y la persona que lo va aprovechar, sin embargo cuando la sociedad llega al suficiente desarrollo de poder distinguir el hecho del derecho y llega a preocuparse de si ese contacto con el satisfactor es o no legítimo, es cuando surge la institución jurídica de la *propiedad*.

² Marcel Planiol y Ripert Georges. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés Tomo tercero, pag.43 Cultural, S.A. Habana 1942 Traducción Española del Dr. Mario Díaz Cruz

³ de Pina Rafael y Rafael de Pina Vara Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, S.A., México 1989, pág.

1.1.- LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO HASTA EL CÓDIGO DE NAPOLEON

Realizando una breve referencia histórica de la propiedad en roma, mencionaremos las tres etapas más importantes en que se dividió el imperio romano; por principio se denominó a la propiedad "mancipium, de manu capere", significaba así con la mano, que da la idea de una aprehensión material. Después se le llamó "dominium", que encierra una noción de señorío y, finalmente en la época postclásica se le llamó "propietas, y a su titular proprietarius".⁴

Sin embargo los romanos no definieron a la propiedad, ya que para ellos la propiedad fue el derecho real por excelencia, confundiéndola con el objeto, es así como en la primera etapa del imperio romano, hasta antes de Justiniano, se encuentra la siguiente característica de ser considerada como "ius civile"; por tanto solo los ciudadanos romanos podían tener el derecho de propiedad "ex jure quirintum, propiedad quiritaria" y quien no la tenía no era considerado propietario el ex jure quirintum estaba considerado como absoluto, perpetuo y exclusivo. Los glosadores consideraron al derecho de propiedad integrado por tres facultades; "Jus utendi, Jus fruendi y Jus abutendi"; la primera facultad al propietario para usar la cosa; la segunda para hacer suyos los frutos que esta produzca; y la tercera para gravarla y disponer de ella, es decir que el derecho de propiedad era un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo ya que el propietario podía obtener de su cosa todas las ventajas que le fuesen posibles; ya que era el único que podía obtenerlas y no cesaban por el tiempo, aunque ya en el propio derecho romano a pesar de esa concepción del derecho de propiedad se aceptaban ciertas restricciones.⁵

⁴ A. Bravo González, Sara Bialostoski. Compendio de Derecho Romano Editorial Pax- México 1975 7ª Edición. Pag. 60

⁵ Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano, Editorial Nacional México 1952. 9a. Edición, Págs. 229 y 230.

En la segunda etapa, la cual abarca desde Justiniano hasta antes de la desaparición del imperio romano, se caracteriza porque el derecho de propiedad quiritaria sólo descansaba sobre fundos itálicos; además solo los ciudadanos romanos podían ser titulares de este derecho, por lo que se extendió la ciudadanía a todos los habitantes del Imperio, incluso se hizo objeto del derecho de propiedad a los fundos no itálicos; por lo tanto dejó de ser un derecho político, para convertirse en un derecho privado.

En la tercera etapa se caracteriza por la desaparición del imperio romano y la entrada del feudalismo, desaparece el poder central y entonces la propiedad se considera como un derecho que tratándose de tierra trae aparejados privilegios por la confusión entre imperium y dominium, volviendo a estar reglamentada como en la antigua roma, por el derecho público.

Posteriormente en el periodo que abarca desde la revolución francesa hasta la concepción de la propiedad como función social, se caracteriza por la abolición de los privilegios inherentes a la tierra y de las rentas perpetuas, volviendo nuevamente a ser la propiedad una institución de derecho privado; pero la declaración de derechos y el código de Napoleón hacen de la propiedad un derecho natural, anterior al estado, quien tiene como misión únicamente proteger los derechos naturales, con la característica romana de absoluto, perpetuo y exclusivo⁶

El código de Napoleón la definió diciendo que es "El derecho de gozar y disponer de la cosa de la manera más absoluta, con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o los reglamentos".

Este precepto resalta el carácter excesivamente absoluto e individualista que el código citado da al derecho de propiedad en su primera parte, pues la segunda es producto de una adición. Julian Bonnecasse enseña que los principios del derecho de propiedad se encuentran establecidos, además, en

⁶ Aguilar Carbajal Leopoldo., Segundo Curso de Derecho Civil. pags. 100 Editorial Porrúa S.A.México 1967 1ª Edición

los artículos 545 y 546 del ya mencionado código, estableciendo en el primero que "nadie puede ser obligado a ceder su propiedad a no ser por causa de utilidad pública y previa indemnización", y el segundo menciona " la propiedad de una cosa mueble o inmueble da derecho sobre todo lo que produce o aumenta natural o artificialmente", con base en las disposiciones contenidas en estos precepto y considerando la propiedad desde el punto de vista de su función económica. Julian Bonnecasse, define la propiedad como el derecho real tipo, en virtud del cual, en un medio social dado y en el seno de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse por medio de actos materiales o jurídicos.⁷

De lo anterior, se puede observar que no obstante el carácter absolutista de la definición que maneja el código de Napoleón, acerca de la propiedad en su artículo 544, se impone a este derecho ciertas limitaciones y restricciones ya que en su parte final dice: "Con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos". Se autoriza al propietario a percibir los frutos de la cosa, a servirse de ella, transformarla, enajenarla y establecer sobre la misma, derechos reales. Sin embargo al decaer la teoría de los derechos naturales se comprendió que la propiedad no podía ser un derecho absoluto; ya que el hombre en sociedad tiene deberes antes que derechos; y que solo tiene derecho de cumplir con su obligación y que la propiedad constituye una función social que debe ser protegida en tanto que el propietario ejecute actos que contribuyan al beneficio social, debiendo ser reprimidos los que sean en contra de la sociedad.⁸

Existen diferentes definiciones legales de propiedad, entre las cuales me permito transcribir las siguientes:

⁷ Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, Tomo III. Bienes, Derechos Reales y Posesión, Pág 289 Editorial Porrúa S.A., México 1991, Séptima Edición.

⁸ Leopoldo Aguilar Carbajal Segundo Curso de Derecho Civil V pags 102,107. Editorial Porrúa, S.A. México, 1967 .1ª Edición.

Para el código civil español, del año 1889, la propiedad es "el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las leyes" artículo 348.

El código civil Suizo, de 1907, no formula definición de la propiedad, sino que se limita a decir en su artículo 641, que "el propietario de una cosa tiene el derecho de disponer libremente de ella, dentro de los límites de la ley.

El código civil Alemán, de 1896, en términos semejantes al Suizo, establece que "el propietario de una cosa puede proceder a su arbitrio con respecto a ella y excluir a los demás de toda injerencia, en tanto no se opongan la ley y los derechos de terceros.

El código civil Italiano, de 1942, se limita a decir que "el propietario de una cosa tiene el derecho de gozar y disponer de modo pleno y exclusivo, dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones establecidas por el ordenamiento jurídico artículo 832.⁹

En las diferentes definiciones legales de propiedad mencionadas anteriormente se puede distinguir que todas toman los principios romanos, como son las de gozar y disponer del bien en forma absoluta, pero también se puede ver la limitación que se tienen en la misma al señalar que se tienen que someter a "lo que marque la ley" característica tomada del código de Napoleón.

Es decir que el derecho de propiedad era un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo ya que el propietario podía obtener de su cosa todas las ventajas que le fuesen posibles; ya que era el único que podía obtenerlas y no cesaban por el tiempo, aunque ya en el propio derecho romano a pesar de

⁹ Rafael de Pina, Derecho Civil Mexicano, Volumen II, Capítulo Tercero, Editorial Porrúa S.A., México 1992, Decimotercera edición, Págs. 63 y 64.

esa concepción del derecho de propiedad se aceptaban ciertas restricciones.¹⁰

1.2 EVOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD EN LA LEGISLACIÓN MEXICANA

Al mencionar la legislación mexicana, trataremos de dar una breve semblanza del desarrollo que ha tenido la propiedad en nuestro derecho ya que considero que es importante señalarlo para, lograr el objetivo de esta tesis

El derecho de propiedad, en México, ha sufrido una larga evolución y se tienen antecedentes desde la dominación española hasta los códigos de 1870 y 1884 en donde el concepto de propiedad no fue el romano, ya que se admitieron limitaciones como aparece en las disposiciones legales plasmadas en los artículos 729 y 730 del código civil, pero también se acercaron al tipo de propiedad que consagra la constitución de 1917, en donde se toma a *la propiedad con un sentido social*.

En la legislación colonial, la corona española, para desprenderse de la propiedad de tierras creó un medio jurídico denominado "merced real", y para otorgar la propiedad a los particulares impuso varias condiciones, tanto resolutorias como suspensivas, según los fines que deseaba realizar, limitándose el derecho de propiedad de tal manera que puede decirse que nunca fue absoluto ni perpetuo, y como ejemplo las minas y demás riquezas del subsuelo fueron conservadas celosamente en favor de la corona. Por tanto las doctrinas derivadas del derecho romano, vigentes en Europa, no pudieron tener aceptación tratándose de tierras conquistadas, en las leyes de indias se aprecia lo anterior. Por lo que el Estado Mexicano al ser

¹⁰ Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano, Editorial Nacional México 1952. 9a. Edición, PÁgs. 229 y 230.

causahabiente de la corona española, y independizarse adquirió también una propiedad privada sobre todas las tierras, aguas y demás elementos del territorio nacional y tubo potestad para reglamentarse en la forma que esta eligiera.

Después de la independencia de México, el derecho de propiedad siguió los mismos lineamientos hasta la promulgación del código civil de 1870 cabe mencionar que la ley minera y el código civil de 1884 , se apartan de la legislación colonial, proclamando la aplicación del concepto del derecho romano de la propiedad, plasmando que la propiedad correspondía al dueño del suelo en forma absoluta; respecto del subsuelo; consagraron una desposesión de los derechos del estado mexicano. Sin embargo en el momento de la promulgación del código de 1870, existían críticas al concepto romano de propiedad, y a esto se debe que no existía una asimilación completa a la legislación romana, puesto que se consideró la propiedad sin el carácter del absolutismo clásico, y expresa que el derecho de propiedad puede estar limitado por las leyes y reglamentos.¹¹

Los códigos civiles de 1870 y 1884 manejan un marcado individualismo como se puede apreciar en algunos de sus artículos y que a continuación me permito transcribir.

Artículo 827.- "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las que fijan las leyes".

Artículo 828.- "La propiedad es inviolable, no puede ser ocupada sino por causa de utilidad pública y previa indemnización"

¹¹ Leopoldo Aguilar Carbajal, Segundo curso de Derecho Civil, Editorial Porrúa, S.A., México 1967, Segunda Edición, pag 114

Artículo 829.- "El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que esta debajo de ella. por lo mismo podrá usarlo y hacer en él todas las obras, plantaciones o excavaciones que quiera, salvo las restricciones establecidas en el título de las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en la legislación especial de minas".

Ambos códigos hacen destacar como el código de Napoleón, los principios individualistas en los que el derecho de propiedad permite usar y disponer de una cosa sin mas limitaciones que las establecidas legalmente; es un derecho inviolable y el bien sobre el que se ejerce no puede ser ocupado y expropiado en su caso, sino por causas de evidente utilidad pública y previa indemnización.

De un régimen individualista consagrado en la constitución de 1857, regulado en los códigos civiles de 1870 y 1884, se pasó a un orden de aocialización institucional en el cual los intereses colectivos se colocan jerárquicamente sobre los estrictamente individuales, sustentados por la constitución vigente de 1917 y por el código civil actual.

La constitución de 1917, vuelve al sistema de la colonia, ya que reivindica para la nación los elementos naturales y el subsuelo admite la imposición de modalidades al derecho de propiedad; pero lo que es mas importante es que cambia la concepción básica del derecho de propiedad; siguiendo para esto las teorías de León Diguít, y consagra la concepción del derecho de propiedad como función social y no como derecho subjetivo, como se consideraba. Con esta base la constitución reglamenta la propiedad en su artículo 27 creando modalidades y especificaciones, de gran trascendencia sociojurídica, al reservar la propiedad originaria de todas las tierras y aguas

comprendidas en el territorio mexicano, a la nación y conferir y reconocer a ésta el derecho de transmitir su dominio a los particulares; esto último es la propiedad privada.

Además considera la propiedad como ya mencione, como una función social, en donde también reglamenta la ejecución de actos positivos, mientras que los códigos civiles solo prevén las prohibiciones, las limitaciones, y solo afectan la cualidad de carácter absoluto.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su artículo 27º lo siguiente :

"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. La propiedad privada no podrá ser expropiada sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

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

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada 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 su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del

**pais y el mejoramiento de las condiciones de vida
de la población rural y urbana"**

En este artículo se declara expresamente que el derecho de propiedad queda limitado por las disposiciones de carácter social, a fin de que se de una distribución equitativa de la riqueza pública.

De lo anterior se puede observar que las definiciones antes señaladas son similares a la que menciona nuestro actual código civil, en el sentido de que el propietario puede gozar y disponer de la cosa con las limitaciones que marca la ley.

1.3 TUTELA Y MEDIOS DE DEFENSA DE LA PROPIEDAD

La Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, consagra y tutela a la propiedad en el título primero capítulo de la garantías Individuales en los artículos 14 y 27, en donde se consagra la garantía y la defensa con que cuenta la propiedad.

El artículo 14 de nuestra constitución, establece:

"Que nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad, o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho".

El derecho de propiedad, se encuentra tutelado prácticamente por las autoridades y de una manera especial por la judicial, que tiene a su cargo el ejercicio de la función jurisdiccional.

El artículo 831 del código civil vigente para el Distrito Federal señala que la propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización

Los medios de defensa con que cuenta el propietario en el sistema jurídico mexicano, contra actos o acciones de particulares o del estado, puede asumir las siguientes formas:¹²

Acción Reivindicatoria

Acción Plenaria de Posesión

Interdictos

-Juicio de Amparo

Acción reivindicatoria, es la acción mediante la cual el propietario que no posee materialmente su cosa, hace efectivo su derecho de persecución contra el poseedor material, pero no propietario de la cosa, esta acción es considerada como la mas importante en la tutela de la propiedad ya que diferentes autores así lo han señalado

Esta acción reivindicatoria, se encuentra plasmada en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales y la regula en sus artículos 4o y 8o. en el primero de ellos dispone:

"La reivindicación compete a quien no esta en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto será declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y acciones, en los términos prescritos por el código civil."

¹² Gutiérrez y González. El Patrimonio. Editorial Porrúa S.A., México 1986, Págs. 274 y 275.

La acción plenaria de posesión o publiciana, no es exclusiva del propietario, sino que como su nombre lo dice, se le otorga al poseedor, pero se anota aquí, puesto que el propietario de una cosa es además poseedor de ella, en otras palabras "todo propietario es al mismo tiempo poseedor, aunque no todo poseedor sea propietario, por lo que se le otorga al propietario la disposición.

En la acción interdictal, el interdicto, al igual que la acción plenaria de posesión, se otorga en forma original como una defensa a la posesión, pero si como ya se explico antes, el propietario es también poseedor, resulta innegable que también el puede en un momento dado, hacer uso de ese derecho que se traduce en una acción procesal.

La palabra interdicto se forma con los vocablos latinos "Inter" mientras, y "decire", decir, o sea que la palabra interdicto significa "mientras se dice", o mientras se resuelve. En la acepción jurídica significa precisamente "mientras se resuelve sobre un derecho".

El interdicto se ejercita a través de un juicio que va resolver solo en forma provisional sobre la materia posesoria, y no va a juzgar en definitiva problemas de propiedad, pero si, sirve para que el propietario en un momento dado pueda mantener su posesión, y en buen estado jurídico su derecho de propiedad.

El Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal considera los siguientes tipos de interdictos:

Posesión artículo 16

El de recuperar la posesión artículo 17

El de obra nueva artículo 19

El de obra peligrosa artículo 20

Los dos últimos se dan a los poseedores pero no son precisamente para determinar cuestiones de posesión, sino solo para que no se les pueda causar un daño irreparable a su posesión.

Los dos primeros no sirven para resolver sobre cuestiones de propiedad, pero si permiten que un propietario que en un instante preciso no puede acreditar en forma debida su propiedad, puede mantenerse en ella o recuperar la tenencia de su cosa, a través de este tipo de acciones, que puede utilizar también, ya que aparte de propietario es poseedor originario.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha dicho sobre los Interdictos lo siguiente:

"Los Interdictos no versan cuestiones de propiedad y de posesión definitiva, sino sólo de posesión interna; pero esta preocupación no es el medio, sino el fin de los interdictos, o dicho de otro modo: todo interdicto a lo que tiende es a proteger la posesión interina del promovente, bien que se trate de adquirir, de retener o de recuperar tal posesión, puesto que su real y positiva finalidad no es resolver en definitivas acerca de la posesión a favor de el que obtiene el interdicto, sino solo momentánea actual e interinamente, dado que después de la protección así obtenida mediante sentencia judicial, pueda muy bien discutirse la posesión definitiva en el juicio plenario correspondiente, e inclusive la propiedad en el reivindicatorio, sin que en forma alguna la resolución interdictal pueda invocarse en estos juicios con autoridad de cosa juzgada¹³

El juicio de Amparo, es el procedimiento judicial de control de la constitucionalidad de los actos, hechos, autos, decretos, leyes, laudos,

¹³ Jurisprudencia Suprema Corte de Justicia de la Nación, 1967, Cuarta Parte, Tercera sala, pag. 31

sentencias interlocutorias y sentencias definitivas entre otros, dictados todos ellos por la autoridad competente o de hecho o de derecho

El juicio de amparo esta reglamentado en los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos así como con su propia ley de amparo.

Todos conocemos los derechos consagrados en nuestra constitución y que deben ser respetados por las autoridades, estos derecho se conocen como *garantías individuales*.

Estas garantías están clasificadas en cuatro apartados que son : *garantía de igualdad, garantía de libertad , garantía de seguridad jurídica y garantía de propiedad*

Toda vez que nuestro estudio es de derecho civil nos limitaremos a mencionar únicamente lo mas importante relacionado con nuestro tema:

La garantía de seguridad jurídica se entiende que, para que una autoridad le cause al individuo un daño o perjuicio en su persona, patrimonio o un acto de molestia en su esfera jurídica , deberá previamente satisfacer los requisitos y formas que la constitución y leyes secundarias establecen, para que dicha autoridad lo lleve a cabo. (Artículos 14 al 23 de la constitución)

La garantía de propiedad, En términos generales es la protección que la constitución y la ley secundaria le otorga al individuo en relación de éste con su patrimonio, de tal suerte que dicha protección no sólo va hacia la propiedad sino hasta la posesión del mismo (artículo 27 constitucional)

1.4 CARACTERÍSTICAS DISTINTIVAS DE LA PROPIEDAD

José Arce y Cervantes señala que "Santo Tomas de Aquino en su obra habla del derecho de propiedad, como el derecho a la propiedad privada, es al

mismo tiempo derivado y natural; porque es natural, cualquier hombre lo tiene pero por ser derivado nadie debe usarlo de manera que haga imposible a otro hombre el uso de los bienes naturales. Hay que distinguir entre el derecho general de todo hombre a la propiedad privada y el derecho concreto de un determinado hombre sobre un bien material determinado".¹⁴

Es decir el que tiene un hombre sobre un bien determinado, ya no es un derecho natural sino simplemente positivo ya que la naturaleza no vincula a ningún ser humano con ningún bien determinado, ya que a cada hombre se le da el derecho de tener privadamente los bienes materiales pero no se señala cuales.

Hay dos formas de usar la propiedad, la primera consiste en que el dueño disponga de sus bienes empleándolos sólo para su provecho propio y personal, lo mismo que si no existieran otros hombres.

Segunda forma comunitaria, por el contrario, es la que los usa de manera que, a la vez que su dueño satisface sus propias necesidades y busca su porque, de lo contrario, al elevarla a norma se acabaría con la propiedad privada; de un provecho personal, procura el bien común, o por lo menos, se subordina a él.

La función social de la propiedad; Antonio Millas en su obra "La función social de los saberes liberales", manifiesta que el estado tiene el deber en materia de propiedad de realizar lo siguiente:

1o. Conocer y dar a conocer el derecho de propiedad privada como natural y derivado.

2o. Respetar y hacer respetar ese derecho, subordinándolo al derecho primario que todos los hombres tienen al uso necesario de los bienes externos.

¹⁴ José Arce y Cervantes. *Op.Cit.*, Editorial Porrúa, S.A., México 1994, 2a. edición, Pág. 40.

3o. El deber y el derecho de establecer el régimen concreto que de ejercerse la expropiación título excepcional para justificarse plenamente, que se refiera al bien común y que se acompañe de una justa indemnización

Por lo que el propietario ejerce un derecho subjetivo que le permite imponer a todos el respeto de la cosa que le pertenece

I.- Los bienes de la tierra están destinados a servir a todos los hombres para el cumplimiento de sus fines existenciales. En este sentido todas las cosas son comunes a todos.

II.- La naturaleza no dice que bienes deben ser de uno o de otro.

III.- La naturaleza humana ha llevado a considerar que, como mejor realiza sus fines existenciales es a través de la propiedad privada.

IV.- La propiedad privada no pertenece al derecho natural primario sino al secundario o complementario.

"La naturaleza humana exige la institución de la propiedad privada porque el hombre tiende a adquirir la propiedad y esto pertenece al ordenado amor a sí mismos. Esta opinión de propiedad es la que tomo la doctrina de la iglesia"¹⁵

El código civil vigente, al mismo tiempo que garantiza al propietario el goce de ella, establece a ese respecto la condición de que al ejercitar su derecho se procure también el beneficio social. Además considera el derecho de propiedad como el medio de cumplir una verdadera función social.

Esto quiere decir que el propietario no es libre de dar a sus bienes el destino que le plazca, sino que este debe ser siempre racional y encaminado no solo a la atención de las personas que de él dependan, sino a las exigencias sociales que demandan no solo la acción económica del Estado, sino también la de los ciudadanos que se encuentren en condiciones de satisfacerlas.

¹⁵ José Arce y Cervantes. *Op.Cit.*, Editorial Porrúa, S.A., México 1994, 2a. edición, Pág. 43 y 44.

Existen además en el código civil vigente, características del derecho de propiedad que de las que mencioné en los antecedentes de la propiedad como son:

I. Absoluto, esto significa un hacer y no hacer lo que el propietario considere conveniente artículos 16 y 840 del código civil para el Distrito Federal.

II. Exclusivo, el propietario se aprovecha, solo de la totalidad de los beneficios artículo 772 código civil, un derecho de propiedad no puede corresponder en su totalidad a dos o más sujetos, aunque dos o más puedan tener derecho sobre la cosa cuando hay desmembramiento de la propiedad, usufructo, servidumbre, uso, habitación.

III. Perpetuo, porque no lleva en sí mismo una razón de caducidad, no tiene ningún plazo de duración; dura tanto como su objeto. Su existencia es independiente de su ejercicio, no se pierde por el no uso, en principio no se puede hablar de una propiedad temporal. "Casos de propiedad artística".

El concepto de la propiedad ha variado; de esta manera el antiguo elemento "abuso" ha sido sustituido por el de disposición, que implica la existencia de limitaciones al ejercicio del derecho mismo en beneficios de terceros, esto es para evitarnos a los demás y asimismo, la existencia de modalidades que la ley impone a la propiedad y que se puede imponer en interés de la colectividad; esto lo señala con claridad en los artículos 16 y 830 del código civil.

Criterio éste que ha fijado la nueva ley en su artículo 16, en el que señala que los habitantes del Distrito Federal pueden usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudican a la colectividad.

"Estos preceptos encuentran su apoyo en el artículo 27 constitucional, que determina que el Estado podrá imponer modalidades a la propiedad privada, llegando inclusive a la expropiación por causa de utilidad pública"¹⁶

2.- CONCEPTO DE DERECHO REAL

El derecho real proviene del latín "res, rei" cosa. El derecho real se comprende mejor por su comparación con el derecho de crédito u obligación.

El derecho de crédito llamado también derecho personal, es un vínculo jurídico "vinculum iuris" entre dos personas en virtud del cual una de ellas "acreedor" tiene derecho de exigir a otra "deudor" un dar, un hacer o un no hacer, artículo 1824 del código civil o sea, exigirle una actividad o una abstención de algo concreto, la obligación es este vínculo que liga a una persona con otra.

Cuando esta relación se mira del lado activo del acreedor se le conoce con el nombre "de crédito" y si se le mira del lado pasivo del deudor se le llama "deuda", el derecho de crédito está protegido con acciones personales, artículo 25 del código de procedimientos civiles.

En el derecho real no encontramos esta relación entre las dos partes determinadas, ligadas por un vínculo a primera vista; el derecho real se nos aparece, como un poder inmediato y directo sobre una cosa "jus in re" y que da derecho a tener provecho de esa cosa, a diferencia del derecho de crédito que es relación de persona a persona.¹⁷

¹⁶ Juan Antonio González. Elementos de Derecho Civil. Editorial Trillas. México 1991, 1a. Edición, Págs. 109 y 110.

¹⁷ José Arce y Cervantes. *Op.Cit.*, Pág. 9 y 10 Editorial Porrúa, S.A., México 1994, 2a. edición, Pág. 903 y 106.

Definición de Puig Peña el derecho real "Es el que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa y que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos"

Por lo cual a la propiedad se le considera un derecho real, toda vez que se tiene un poder directo sobre la cosa pero con las limitaciones que nos marca la ley, así pues podemos hablar de las características del derecho real analizando su definición

El objeto del derecho real es el poder jurídico sobre las cosas

El sujeto pasivo en la relación es indeterminado,

La obligación en esta clase de derechos es siempre de no hacer, con carácter universal e indeterminado; por lo que tal obligación es negativa.

Finalmente, los derechos reales son limitados en cuanto al número de ellos.¹⁸

2.1.- FACULTADES QUE CONFIERE EL DERECHO REAL.

Una vez analizadas las características del derecho real vamos hablar de las facultades que confiere el derecho real. Dentro de las cuales se encuentran:

En el derecho de persecución, el titular del derecho real tiene este derecho con el cual puede perseguir la cosa para el efecto de recuperarla y disfrutar de los beneficios del derecho de aprovechamiento que tiene.

Este derecho de persecución le asiste al titular del derecho real y lo puede ejercitar contra cualquier detentador de la cosa, cuando ésta se detente en contra de su autorización o sin ella.

¹⁸ Juan Antonio González. Elementos de Derecho Civil. Editorial Trillas, México 1991, 1a. Edición, Págs. 105 y 106.

Como tiene un derecho oponible a todos, puede reivindicar la cosa de manos de cualquier poseedor, El acreedor que no tiene derecho real no tiene acción real sino solo personal contra su deudor. El titular del derecho real, persigue la cosa donde esta se encuentre. prenda artículo 2873, Fracción II ; hipoteca art. 2894 del código civil artículos 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15 del código de procedimientos civiles.

En el derecho de preferencia, lo tiene el titular del derecho real y se da cuando hay concurso de acreedores, o sea, cuando el deudor suspende el pago de sus obligaciones civiles, liquidas y exigibles, artículo 2965 se está en el caso de un deudor insolvente o sea que cuyas deudas exceden a su activo patrimonial. En esta situación, los acreedores del deudor que no tienen un derecho real sobre un bien del deudor que son los llamados acreedores quirografarios, concurren a ese concurso de una manera semejante porque ninguno de ellos tiene derechos especiales sobre los demás. En cambio, el acreedor que esta armado de un derecho real no entra al concurso artículos 2281, 2967 y 756; código de procedimientos civiles, tienen preferencia porque ejerce su acción que le corresponde como acreedor hipotecario o prendario, y se le paga su crédito con el valor del bien hipotecado o pignorado. ejem. prenda artículos 2856 y 2873; hipoteca art. 2893 del código civil vigente¹⁹

2.2.- TEORÍAS QUE DISTINGUE EL DERECHO REAL DEL PERSONAL

La teoría tradicional o clásica, También conocida como teoría dualista, se elaboró principalmente por autores franceses e italianos del siglo pasado, lo que establece un antítesis, por un lado el derecho real como relación entre

¹⁹ Gutiérrez y González. Op.Cit. Editorial Porrúa S.A., México 1986, Págs. 178 y 179.

persona y cosa, o sea la situación de una cosa que se encuentra sometida total o parcialmente al poder directo de una persona en virtud de una relación inmediata oponible a cualquier otra persona, y a su vez el derecho personal como relación entre persona y persona puesto que el deudor desempeña el papel de intermediario entre el titular del derecho del crédito y el objeto del mismo.

De acuerdo a esa comparación que se aplica a los derechos patrimoniales, la distinción entre derechos reales y derechos de crédito consiste en el carácter inmediato de la relación jurídica en que se encuentra el titular del derecho respecto al objeto del mismo, ya que en el derecho real todo se reduce a estos dos elementos a saber, una persona que es el sujeto activo del derecho, y una cosa, sin que se interponga ningún intermediario entre el titular de derecho y la cosa objeto del derecho, por lo que la mencionada distinción conduce a la conclusión de que en el derecho real existe la apropiación material y directa de una riqueza, mientras que en el derecho de crédito se trata de un servicio, consistente en una abstención.

Winschied critica la teoría dualista y expresa que no puede haber relación jurídica entre persona y cosa por lo que entonces era necesario dar al derecho real un contenido jurídico. así se forma el concepto de derecho real como "aquella relación de su titular frente a todas las personas que tienen el deber de no perturbar ese derecho, o sea un deber de simple abstención".²⁰

La doctrina clásica no tiene valor científico, porque se limitó a describir el fenómeno, sin llegar a la esencia, diferencia entre sí a los derechos por el número de elementos ostensibles, y si afirmó que el derecho real es un derecho debiendo tener en cuenta la bilateralidad y expresar que los derechos son relaciones jurídicas entre personas y que, como consecuencia, debe tener un sujeto pasivo.

²⁰ José Arce Cervantes, Op. Cit. Editorial Porrúa, S.A. México 1994, 2a. Edición Pag.10

El derecho real, es la facultad correspondiente de una persona sobre una cosa específica y sin sujeto pasivo individualmente determinado contra quien aquella pueda dirigirse. Acerca de las diferencias existentes entre los derechos real y personal, la doctrina civil es contradictoria, marcándolos de la siguiente manera:

La doctrina económica de Bonnacase, es también una doctrina dualista, porque nos dice que hay una diferencia de esencia entre el derecho real y el derecho personal.

Puede decirse que representa la tendencia a dar preeminencia al aspecto económico de los fenómenos sociales y jurídicos.

Razona de la siguiente manera: El derecho es esencialmente una ciencia formal, en el sentido de que sólo elabora continentes para verter en ellos el contenido, que siempre es económico.

Ahora bien, respecto al contenido, la economía nos demuestra que son dos los fenómenos fundamentales: el goce, aprovechamiento y regulación de una riqueza ya creada, propia o ajena, y la prestación del servicio, nacido de la interdependencia social y de la división del trabajo.

La doctrina personalista es la primera teoría unitaria, puesto que sostiene que entre el derecho real y el personal sólo existe una diferencia de grado, pero no de esencia.

Nace como una reacción en contra de la llamada clásica; por esto empieza su exposición por una parte crítica.

Exponen la parte constructiva y al efecto, toda su investigación la dirigen a encontrar al sujeto pasivo de los derecho reales y Demogue encuentra un sujeto pasivo, al menos potencial, en todo el mundo distinto del titular.

Ya por este camino, Ortolan y Planiol, también expositores de la doctrina, encuentran fácilmente al sujeto pasivo y nos dicen que es todo el mundo

distinto del titular, integrando un sujeto pasivo múltiple, universal e indeterminada, con obligación de no hacer, de no interferir la esfera jurídica del titular y que se determinará al momento de la violación, pues está obligado al pago de daños y perjuicios, debido a la preexistencia de su obligación de respeto.

Luego en el derecho real también se cumple la bilateralidad del derecho.

La doctrina objetivista, esta teoría también es unitaria, puesto que sostiene que sólo existe una diferencia de grado entre el derecho real y el personal. Sus expositores han sido Sailelles, Jallu y Gazin, y toma una posición exactamente contraria a la anterior, puesto que pretende asimilar el derecho personal al real.

En su exposición empiezan por hacer notar que a través del tiempo y a partir del derecho romano, se ha realizado una evolución que tiende a objetivar el derecho personal.

"A través de una larga evolución, el derecho romano permitió la substitución del acreedor, pero no admitió la substitución del deudor sin novar la obligación. Posteriormente, y en virtud de los principios sustentados por los enciclopedistas y plasmados en la revolución francesa, se prohibió todo apremio en contra de la persona del deudor y la prisión por deudas, porque el obligado no era la persona, sino su patrimonio. De este principio se deduce que lo interesante para el acreedor es el patrimonio del deudor, quedando la persona en segundo término, la prueba es que se permite la cesión tanto de crédito como de deudas, se ha admitido plenamente la teoría de la representación y la estipulación en favor de tercero"²¹.

También hubo otros autores quienes dieron también su clasificación de derechos reales y personales. así tenemos que:

²¹ José Arce y Cervantes. *Op.Cit.*, Editorial Porrúa, S.A., México 1994, 2a. edición

Los derechos reales son clasificados de absolutos. Los personales de relativos, estos no existen sino en las relaciones de ciertas personas entre sí.

No obstante las anteriores opiniones de los diferentes autores, me he permitido citar a dos autores extranjeros que por sus aportaciones relacionadas con el tema, es interesante conocer su punto de vista y son :

Josserand establece la clasificación de los derechos absolutos y relativos mencionando que se confunde con la de derechos reales y personales. Por una parte, en efecto, los derechos relativos coinciden exactamente con los derechos de crédito o personales; por otra los derechos absolutos engloban esencialmente los derechos reales; sin duda comprenden algo más, a saber, los derechos extrapatrimoniales, tales como el derecho a la existencia o el derecho al honor cuyo absolutismo no podría ponerse en duda; pero si se confina uno en el derecho patrimonial, se puede tener por cierto que derechos absolutos son todos los derechos reales²²

Rigaud a su vez establece las siguientes diferencias entre los derechos reales y los personales:

1.- Desde el punto de vista de sus elementos constitutivos.

a) En el derecho real.- Sólo se encuentran dos: un sujeto activo titular del derecho personal y una cosa objeto del mismo.

b) En el derecho personal o de crédito, hay dos personas: el acreedor, sujeto activo, y el deudor, sujeto pasivo , además del objeto de derecho, que consiste en un hecho positivo o en una abstención.

2.- Desde el punto de vista de sus ventajas.

a) El derecho real, posee dos que no tiene el personal, y son: el derecho de perseguir la cosa en manos de cualquiera y, el de excluir a los demás del

²² José Arce y Cervantes. *Op.Cit.*, Editorial Porrúa .S.A., México 1994, 2a. edición, Pág. 9 y 10.

uso y disfrute de la cosa que recae en el derecho real, en tanto ese uso y disfrute puede ser contrario al derecho real establecido.

3.- Desde el punto de vista de la sanción.

a) Los derechos reales están protegidos por acciones reales que pueden dirigirse contra todos los poseedores de la cosa.

b) Los derechos personales solamente lo están por acciones dirigidas contra el deudor.

4.- Desde el punto de vista de la extinción.

a) El derecho real, salvo casos excepcionales, es un derecho perpetuo, destinado a durar tanto como su objeto.

b) El derecho personal, es por esencia, un derecho temporal destinado a extinguirse por un acontecimiento previsto, que es el pago.¹²³

2.3.- DOCTRINA MEXICANA SOBRE DERECHO REAL

Oscar Morineau, distingue el derecho real del personal, ya que dice que en el primero existe un facultamiento de conducta propia del titular; en cambio en el derecho personal, existe facultamiento de conducta ajena.

En su obra los derechos reales y el subsuelo de México y posteriormente en su libro el estudio del derecho, hace un análisis profundo y crítico de las teorías, y se consagra a estudiar los derechos absolutos y los derechos relativos.

Menciona que el derecho absoluto consiste en el facultamiento de la propia conducta y el derecho relativo, como el facultamiento de la conducta ajena,

²³ Juan Antonio González. Op. Cit.. Editorial Trillas, México 1991, 1a. Edición, Pág. 106.

agrega además que el derechohabiente tiene el derecho de exigir el deber correlativo.

En el derecho absoluto tiene el derecho de exigir a todo el mundo que respete su conducta, es decir, en este caso el deber es de abstención. En el derecho relativo, el acreedor tiene derecho a la conducta del sujeto pasivo "deudor" y, además; exigir que le preste su conducta, por lo que en este caso el deber correlativo es de hacer ó de no hacer y a cargo de un sujeto pasivo determinado.

Para este jurista el derecho real no es mas que el derecho absoluto, el que faculta la propia conducta sobre un objeto exterior al facultado; y la otra es objeto de la conducta facultada al derechohabiente y el objeto de la conducta prohibida a todo el mundo; y en el derecho personal el acreedor tiene derecho a la conducta ajena y a exigirla, pero no tiene derecho a exigir conducta a todo el mundo.

Eduardo García Máynez, en su obra Introducción al estudio del derecho al estudiar y hacer una comparación entre los derechos reales y los derechos personales critica a la escuela clásica, porque no se puede concebir una relación entre persona y cosa, sino que debe ser entre personas, ya que solo estas tienen solamente los derechos y deberes; por otra parte, señala que el objeto del derecho no es la cosa material, sino la obligación de entregarla.

Crítica también la teoría objetivista, pues duplican el error al admitir relaciones entre persona, cosa y patrimonio.

Si el deudor responde de sus obligaciones con todos sus bienes, no significa que los derechos correlativos sean derechos contra los bienes, sino corresponde a un deber del deudor y este deber no puede confundirse con

las garantías que la ley concede al acreedor ni con la facultad correlativa del acreedor.²⁴

De lo anterior el autor hace las siguientes definiciones:

Derecho de Crédito, es la facultad que una persona llamada acreedor, tiene de exigir de otra, llamada deudor, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa.

Derecho Real, es la facultad correlativa de un deber general de respeto, que una persona tiene de obtener directamente de una cosa todas o parte de las ventajas que ésta es susceptible de producir

Alberto Vázquez del Mercado, expresa que para distinguir el derecho real del personal se toman como criterio diversos elementos y pueden agruparse según la forma en que opera la coacción, la posición que tome el elemento objetivo o el subjetivo.

Existe derecho real, según el primer criterio, cuando en el proceso de ejecución se puede obtener la misma cosa a que se refiere el derecho, es decir, cuando la relación permite la ejecución forzosa en forma específica; en cambio, existe derecho personal cuando el titular del derecho no puede obtener una ejecución forzosa más que un subrogado, un equivalente de la cosa debida.

Agrega que también se ha tomado como base de distinción el elemento objetivo, y que en los derechos reales el no titular tiene un deber negativo frente al titular; en cambio en los derechos personales, el deber puede ser negativo o positivo. Por último, expresa que también se ha tomado el criterio de *inmediación* en el derecho real, pero que no es bastante para hacer la distinción, sino que tiene que tomarse en cuenta el elemento subjetivo.

²⁴ Eduardo García Maynez, Introducción al Estudio del Derecho, Editorial Porrúa, S.A.; México 1989 Decima tercera edición

Para distinguir el derecho real de los demás derechos absolutos, manifiesta que en aquéllas existe una relación privada patrimonial, cuyo elemento objetivo se refiere a cosas o bienes.

Deduce como principales consecuencias, las siguientes:

- a) En los derechos reales, el deber es siempre negativo.
- b) El deber negativo que nace de los derechos reales no es susceptible de garantía.
- c) En los derechos personales es susceptible de substitución de los sujetos, tanto activo como pasivo; en cambio, en los derechos reales sólo es posible la substitución del sujeto activo.
- d) El cambio de sujeto activo en los derechos reales siempre trae una modificación en el sujeto pasivo.
- e) Los derechos reales están protegidos por las acciones posesorias; los derechos personales no.
- f) Los derechos reales están enumerados limitativamente por la ley.

También hubo otros autores quienes dieron también su clasificación de derechos reales y personales. así tenemos que:

Los derechos reales son clasificados de absolutos. Los personales de relativos, estos no existen sino en las relaciones de ciertas personas entre sí.

2.4.- CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES

La doctrina del derecho civil admite generalmente la clasificación de los derechos reales en principales o de goce y secundarios o de garantía.

Los derechos reales principales o de goce son aquellos que tienen vida independiente, de tal modo que no dependen para su constitución de un derecho anterior ni lo garantizan, sino que se ejercitan como poder directo e inmediato sobre la cosa, para obtener de ella un aprovechamiento; por ejemplo, la propiedad.

Los derechos reales secundarios, dependen siempre de un derecho personal y su función jurídica consiste únicamente en garantizar el cumplimiento de la obligación contraída. En consecuencia, la existencia de un crédito determina y condiciona la del derecho real accesorio, ejemplo, la hipoteca.

Los derechos reales principales o de goce son los de propiedad; usufructo, uso, habitación y las servidumbres.

Los secundarios o de garantía son la hipoteca y la prenda.

El código civil para el Distrito Federal nos señala como derechos reales los siguientes:

La posesión, la propiedad, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres, la prenda, la hipoteca, el derecho hereditario, el arrendamiento por más de seis años, el derecho de tanteo, la condición resolutoria de la venta, el pacto de reserva y el derecho de retención.

La circunstancia de que no todos estos derechos estén ubicados en el código civil en el libro segundo que trata de los bienes, no influye en su calificación pues ésta no puede depender de su colocación en el expresado ordenamiento, sino de que reúnan las características que a los derechos reales se les atribuye.²⁵

Rojina Villegas" señala que los derechos reales a que se refiere el código civil no son sólo los que acabamos de enumerar, sino también las diversas formas de la propiedad intelectual y de la propiedad industrial que

²⁵ Rafael de Pina Op.Cit. Editorial Porrúa, S.A., México, 1992. Decimotercera Edición, Pag 21

constituyen en su concepto no solo manifestaciones de derechos absolutos, sino también de verdaderos derechos reales, debido a que el titular ejerce un poder jurídico sobre esa clase de bienes inmateriales, oponibles a los terceros y está capacitado para ejercer los actos de dominio y de administración que caracterizan a los derechos reales en general.²⁶

Cuestión muy debatida entre los civilistas es la de la posibilidad de admitir o de no admitir en un determinado ordenamiento jurídico más derechos reales de los expresamente regulados por la ley.

En las obligaciones reales o *propter rem*, existen ciertas obligaciones que nacen por el hecho de ser titular de un derecho real y que se diferencian de las obligaciones propiamente dichas estas obligaciones no se originan en las fuentes ordinarias de las obligaciones sino que la ley las impone a determinadas personas por razón y en la medida de las cosas sobre las cuales tengan derecho, tienen los siguientes caracteres:

- a) Dependen de las cosas sobre las que se ejerce un derecho real.
- b) Se contraen por el hecho de adquirir la cosa o por adquirir un derecho real sobre ella.
- c) Se transmiten al transmitirse la cosa o el derecho real sin necesidad del consentimiento del acreedor y por eso se dice que el acreedor y deudor, en estas obligaciones son ambulantes.
- D) Se extinguen al extinguirse la cosa o el derecho real, por razón de su dependencia con la cosa, a estas obligaciones se les llama reales o *propter rem*.

En esta materia hay mucha discrepancia en los autores, tanto sobre su naturaleza como sobre cuáles son las obligaciones que están comprendidas

²⁶ Rafael Rojina Villegas Derecho Civil Mexicano, Tomo III Editorial Porrúa, S.A. México, 1991, Séptima Edición, Pag. 100

en esta denominación. Planiol al hablar de los derivados de la propiedad, las llama también "cargas reales".²⁷

Trabucci " Distingue las que son cargas reales de las que son obligaciones reales."²⁸ Gutiérrez y González opina que no existen. Rojina Villegas formula una elaborada teoría sobre ellas. Creemos que esta materia se ha complicado demasiado en la doctrina y que, para efecto de estos apuntes basta conocer la existencia de estas obligaciones anexas a los derechos reales. ejemplos de obligaciones reales en materia civil, las que nacen con motivo de la propiedad, artículos. 861 y 937.

Otras cargas que tiene el propietario que son mas bien limitaciones al derecho de propiedad se pueden citar como ejemplo los arts.839 y siguientes del código civil.

Copropiedad artículos 944 y 960 renuncia y extinción artículo 961 del código civil.

Condominio artículos 22 y 26 de la ley sobre régimen de propiedad en condominio.

Servidumbres, artículos 1092, 1119 y 1120 código civil.

Donación, renuncia y extinción artículo 2368 del código civil.

Arrendamiento, artículo 2409 código civil.

Depósito, artículo 2518 código civil.

Prenda, artículo 2866 código civil.

Hipoteca, artículos 2907, 2914 código civil.

²⁷ Ripert , Tratado Elemental de Derecho Civil, París Tomo I

²⁸ Alberto Trabucci . Instituciones de Derecho Civil, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, Tomo V, No. 193.

2.6.- CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LOS DERECHOS REALES Y LOS DERECHOS PERSONALES

Entre el derecho real y el derecho personal se señalan las siguientes diferencias:

De estructura, el derecho personal necesita forzosamente de un sujeto pasivo, el deudor que debe efectuar la prestación; en el derecho real de goce, sin interferencias, no se hace visible el sujeto pasivo, ya que el titular va a actuar de por sí; y sólo necesita el respeto de los demás.

En la naturaleza interna del derecho, el derecho real consiste en la facultad de actuar sobre la cosa; el personal, en recibir la prestación del deudor y en la facultad de exigirla.

La naturaleza del sujeto pasivo, es determinado en los derechos personales; y múltiple, universal e indeterminado en los derechos reales, con obligación de no hacer.

Clase de obligaciones que genera, el derecho personal puede generar obligaciones de dar, hacer o no hacer; el derecho real sólo genera obligaciones de no hacer, en el sujeto pasivo múltiple, universal e indeterminado.

Diferencia con las obligaciones de no hacer, si bien es cierto que el derecho personal puede generar obligaciones de no hacer, aun en este caso recae sobre personas específicamente determinadas, mientras que la obligación de no hacer, en el derecho real, recae sobre un sujeto pasivo múltiple, universal e indeterminado.

En relación al objeto, el derecho real sólo puede recaer sobre bienes corpóreos, generalmente; pero siempre específicamente indeterminados; en cambio, el derecho personal puede recaer sobre bienes determinados, ya

sea en cuanto a su especie o en cuanto a su género y aun sobre bienes futuros.

El derecho real absoluto, se impone a todos; el personal es relativo, sólo obliga a efectuar la prestación a determinada persona, al obligado. Por esto el primero confiere los derechos de persecución y de preferencia.

3.- LA PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1928

Santos Briz, en su obra derecho económico, menciona que la legislación civil mexicana trató de hacer de su código civil de 1928 un código privado social, frente al anterior de 1884, que era de sentido individualista, corrigiendo el excesivo dominio, prohibiendo el abuso de este²⁹

El código civil vigente, para el Distrito Federal en el artículo 830, no define a la propiedad, sólo se limita a decir, que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes. Desde este punto de vista legal, puede definirse el derecho de propiedad en los siguientes términos: "Es aquel que autoriza al propietario de una cosa para gozar y disponer de ella con las limitaciones que fijen las leyes"

De esta definición legal se desprenden dos consecuencias, el derecho de propiedad esta sujeto a las modalidades y límites señalados expresamente por el legislador y sólo dentro de esta esfera debe considerarse lícita la disposición y el goce de la cosa sobre la que la propiedad recae.

Sin embargo existen otros autores que explican lo que debe entenderse por concepto de propiedad, "Como el derecho real por excelencia del que se desprenden los demás derechos reales y sobre el que ha girado todo el

²⁹ Derecho Económico y Derecho Civil, Madrid, 1963, pag. 255 y s.

desarrollo del derecho sobre las cosas. El propietario ejerce un derecho subjetivo que le permite imponer el respeto de la cosa que le pertenece³⁰

De lo que se puede observar que de la definición antes señalada es similar a la que menciona nuestro código civil en el sentido de que el propietario puede gozar y disponer de la cosa con las limitaciones que marca la ley.

El código civil de 1928 por su parte hace ostensible su posición al respecto en los siguientes artículos :

Artículo. 16.- "Los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades, de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo, las sanciones establecidas en este código y en las leyes relativas."

Artículo 772.- "Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley."

Artículo 830.- "El propietario de una cosa, puede gozar y disponer de ella con las modalidades que fijen las leyes."

Artículo 831.- "La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública."

Artículo 832.- "Se declara de utilidad pública, la adquisición que haga el gobierno de terrenos

³⁰ José Arce y Cervantes, *De los Bienes*, Editorial Porrúa, S.A., México 1994, 2a. edición, Pág. 45.

apropiados a fin de venderlos para la constitución del patrimonio de la familia o para que se construyan casas habitación que se adquieren a las familias pobres mediante el pago de una renta módica. "

Estos preceptos nos refieren a lo que marca el Art. 27 Constitucional, segundo párrafo que menciona que las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización, ésta facultad es a juicio del gobierno.

Artículo 833.- "El gobierno federal podrá expropiar las cosas que pertenezcan a los particulares y que se consideren como notables y características manifestaciones de nuestra cultura nacional, de acuerdo con la ley especial correspondiente."

Artículo 834.- "Quienes actualmente sean propietarias de las cosas mencionadas en el artículo anterior, no podrán enajenarlas o grabarlas, ni alterarlas en forma que pierdan sus características, sin autorización del C. Presidente de la República, concedida por conducto de la Secretaría de Educación Pública y Bellas Artes."

En este precepto se puede ver claramente que existe limitación a la propiedad en cuanto al derecho de enajenar.

Artículo 836.- "La autoridad puede mediante indemnización ocupar la propiedad particular,

deteriorarla y aún destruirla, si eso es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo eminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo."

Artículo 839.- "En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de propiedad vecina, a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a éste predio.

Esto nos habla de una limitación a la propiedad, ya que, un propietario que quiera construir no podrá hacerlo sin antes tomar las debidas precauciones."

Artículo 840.- "No es lícito ejercitar el derecho de Propiedad de manera que su ejercicio no de otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario."

Artículo 842.- "También tiene derecho, y en su caso obligación de cerrar o cercar su propiedad, en todo en parte del modo que lo estime conveniente, o lo dispongan las leyes o reglamentos, sin perjuicio de las servidumbres que reporte la propiedad."

3.1.- FUNDAMENTO DE LA PROPIEDAD

En relación al fundamento del derecho de propiedad existen diferentes teorías, siendo las principales:

La de ocupación .

La de convenio.

La de ley.

La de trabajo

La de personalidad.

La Ocupación pudo haber sido en épocas remotas, el fundamento único de la propiedad, pero en los tiempos actuales este fundamento, carecería de una base sólida.

Los defensores de esta teoría confunden, sin duda el posible origen histórico de muchas propiedades y el fundamento jurídico.³¹

La de convenio, la fundamentación contractual de la propiedad tiene sus raíces en la teoría del contrato social de Juan Jacobo Rousseau sin embargo, esta idea es solo considerada como una curiosidad histórica en relación con la cuestión de que se trata.³²

Los argumentos principales con que se refuta la teoría que funda el derecho de propiedad en un convenio, han sido reunidos por Sánchez Roman, el cual expone que no es admisible por lo siguiente:

Por todas las razones que se invocan contra los sistemas de ocupación y pacto social, que son los verdaderos elementos de la doctrina del convenio.

³¹ Rafael de Pina, Derecho civil mexicano, Editorial Porrúa, S.A. México 1992, Decimotercera Edición. pag.77

³² Idem. pag.78

Porque, al suponerse expreso el convenio, se carece por completo de justificación histórica acerca de él.

Porque si, como se afirma, para alejar la necesidad de esta justificación, se considera dicho acuerdo producto de un consentimiento tácito por parte de los asociados, no se ha demostrado aún, ni intentado siquiera acreditar, que reúne las condiciones necesarias para obtener eficacia jurídica y fundar en él, el derecho de propiedad.

La convención sería impugnabile por aquellos que destruyeran la presunción de su consentimiento tácito con una manifestación en contrario.

Porque es absurdo suponer que el inmenso número de los hombres que carecen de propiedad consintieran un estado de cosas que les perjudicara.

La doctrina de la ley, es sostenida entre otros, por Mirabeau y Bentham, la posición de Bentham es radical, afirmando que la propiedad y la ley han nacido juntas y que por lo tanto, con anterioridad a las leyes positivas, no existe la propiedad y que la propiedad desaparecería el día en que desapareciesen las leyes.

Para los autores que defienden esta tesis, es incuestionable que la propiedad es obra exclusiva de la ley, en atención a que la garantía del poder público es lo único que se puede sancionar la renuncia de todos y servir de justificación al disfrute de uno solo.

La de trabajo, en el siglo XVIII los economistas sostenían que el trabajo constituía el único fundamento del derecho de propiedad. sin embargo otros autores consideran esta teoría como perteneciente al siglo XX, no porque sea propia y exclusiva de él, sino por la decisiva preponderancia que alcanza en esta época.³³

³³ Rafael de pina, Derecho civil mexicano, Editorial Porrúa, S.A. México 1992, Decimotercera Edición. pag.79

De acuerdo a la tesis sustentada por Corts Grau, el trabajo no puede ser el fundamento supremo ni el modo único de adquirir la propiedad, por lo siguiente:

El trabajo supone cierta apropiación previa de la tierra o de la materia prima. Si el hombre no puede ocupar las cosas arbitrariamente, sino basándose en alguna razón, tampoco podrá trabajarlas. El trabajo implica, entonces, ya un principio de propiedad.

Los productos de una finca, resultan del trabajo de diversas personas cual será el propietario, si todos conjuntamente, suprimieron la propiedad privada; si uno de ellos habrá aplicado un criterio superior al del mero trabajo; si en proporción al trabajo de cada uno, aplicamos una medida fluctuante. Por otra parte, hay quienes se hallan imposibilitados para trabajar, sin que por ello podamos negarles los medios de subsistencia.

La de personalidad, el fundamento serio de la propiedad es la llamada de la personalidad, según la cual la propiedad es una proyección del hombre sobre las cosas.

La propiedad es para Valverde, el reflejo de la personalidad en el dominio de los bienes materiales, o la proyección de la persona humana en el dominio material de las cosas, teniendo por lo tanto, su razón de existencia en la personalidad.

El fundamento de la propiedad agrega este autor está en la misma naturaleza humana; las cosas no sirven de instrumentos para conseguir el fin del hombre, y este no podría realizarlo si no tuviera a su disposición, y bajo su dominio, los objetos exteriores y mantuviera con ellos relaciones jurídicas de propiedad.

Si el hombre tiene como derechos innatos a su personalidad el derecho a la vida y al trabajo dice Valverde, no se le pueden negar los medios necesarios

para vivir, desarrollar su actividad y cumplir su fin, que es el del bien aplicado libremente en la esfera racional de su actividad.³⁴

3.2.- MODOS O FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Adquirir significa hacer propio un derecho o cosa, que no nos pertenece, de acuerdo con las normas relativas al derecho de propiedad.

Los modos de adquirir son los medios o actos jurídicos susceptibles por medio de los cuales se da vida a la propiedad

Son las formas o modos de que nos valemos a fin de hacer ingresar en nuestro patrimonio el dominio de ciertos bienes o derechos, los cuales pueden clasificarse de la siguiente manera:

A título universal y particular

A título oneroso y gratuito

Originarios y Derivados

Titulo Universal y particular.

Titulo universal, es aquella por la cual se transfiere todo el patrimonio o parte alicuota, como una universalidad jurídica, es decir como un conjunto integrado por derechos, obligaciones y bienes, constituyendo un activo y un pasivo ejemplo. La herencia la cual es una forma de adquisición o título universal reconocida por nuestro derecho, esta ya sea legítima o testamentaria. cuando en esta última se instituyen herederos en toda herencia legítima llamada Ab-Intestato hay una transmisión a título universal.³⁵

³⁴ Rafael de Pina. Op. Cit. Editorial Porrúa, S.A. México 1992, Decimotercera Edición Pag.80

³⁵ Juan Antonio González. Op. Cit. Editorial Trillas, México 1991. 1a. Edición, Pág. 119 y 120.

Titulo Particular, es aquella en que se transmite el dominio o propiedad de bienes determinados y en la cual no se comprende la transmisión de un activo y un pasivo ejemplo, el contrato y los legados.

La adquisición a titulo particular, se da cuando es solo respecto de uno o varios bienes, pero en todo caso determinados en concreto, es decir, individualmente considerados; tal es el caso de la gran mayoría de las adquisiciones, sea por contrato, por ocupación, prescripción legados etc.³⁶

Titulo Gratuito y Oneroso

Titulo gratuito, cuando por la transmisión de propiedad el adquirente no cubre ninguna contraprestación hay contratos traslativos de dominio, como en la donación, en la cual, el donatario recibe un bien sin tener que cubrir una contraprestación.

También las transmisiones a titulo gratuito pueden ser de carácter universal, la herencia tanto testamentaria como legítima, implican una transmisión de patrimonio a titulo gratuito, sólo que en la herencia, como se transmite el patrimonio integrado por el activo y el pasivo, cuando éste es igual a aquél o superior, no hay transferencia de valor.

Titulo Oneroso, se da en el caso de la persona que se desprenda del bien, reciba una compensación, una contraprestación es decir un bien económico.

Originarias y Derivadas

Modo originario, aquella en la cual la cosa no es recibida de un titular anterior ya que ha permanecido sin dueño hasta que una persona la ocupa, la ocupación es el medio histórico principal de adquisición; la accesión en algunos casos.

Generalmente se consideran modos originarios la ocupación la accesión y la prescripción positiva.

³⁶ Rafael Rojina Villegas, *Derecho Civil Mexicano*, Tomo III. Bienes, Editorial Porrúa S.A., México 1991, Séptima Edición.

La ocupación, es el medio de adquirir la propiedad por la aprehensión de una cosa con el propósito de apropiársela y en el supuesto de que aquella no tiene dueño o se ignora quien es este.

Históricamente es considerada como el medio original de adquirir, la propiedad no solo de bienes muebles sino también de inmuebles.

En la actualidad su positividad es limitada porque difícilmente puede darse respecto de bienes inmuebles, porque en nuestro sistema legal, según lo comentamos el dominio de las tierras y aguas pertenecen originalmente a la nación. Sin embargo la realidad es que tanto la ocupación como la posesión son elementos indispensables para la regularización de la tenencia de la tierra.

En el derecho mexicano la ocupación presenta las modalidades siguientes:

En la apropiación de animales, el código civil tiene disposiciones relativas sobre esta materia en el capítulo segundo del título cuarto del código.

El derecho de caza, se encuentra regulado por las disposiciones del código civil en sus artículos 856 y 864 además de la ley federal de caza

Es decir el código dispone con carácter general que el derecho de caza y el de apropiarse de los productos de esta en terreno público debe sujetarse a las leyes y reglamentos respectivos.

En la pesca y buceo de perlas, el código distingue respecto de estos derechos, dependiendo en que zona se encuentren y que puede ser entre aguas de dominio del poder público que sean de uso común y aguas particulares.

En la apropiación de enjambres, el código civil en su artículo 871 dispone que es lícito para cualquier persona apropiarse de los enjambres que no hayan sido encerrados en colmena o cuando los han abandonado.

Respecto de los animales sin marcas que se encuentren en propiedades particulares, se presume que son del dueño de estas, mientras no se pruebe lo contrario, a no ser que el propietario no tenga cría de la raza a que los animales pertenecen artículo 854 código civil.

Por lo que se refiere a los tesoros, el código civil en su artículo 875 señala que por tesoro se entiende el depósito oculto de dinero, alhajas u otros objetos preciosos cuya legítima procedencia se ignore. Añade que nunca un tesoro se considera como fruto de una finca.

Otra forma de adquirir la propiedad considerada como modo o forma originaria es la prescripción, la ley contempla y regula la posibilidad de que el transcurso del tiempo traiga consigo modificaciones al patrimonio de una persona; concretamente la adquisición de un derecho o bien la liberación de una obligación en los supuestos apuntados, se esta ante la figura de la prescripción, esta puede ser dos especies:

Positiva, si con ella se adquiere un derecho.

Negativa, si trae consigo la liberación de una obligación los arts. 1135 y 1136 del código civil así lo dispone señalando lo siguiente:³⁷

Según el artículo 1135 del código civil para el Distrito Federal la prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley.

La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.”.

La prescripción es tomada para llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra como mas adelante lo explicare en el capítulo tercero de esta tesis.

³⁷ Juan Antonio González. Op. Cit., Editorial Trillas, México 1991, 1a. Edición, Pág. 121 y 122.

Los modos derivados son aquellos que tienen su origen en los actos jurídicos en virtud de los cuales las cosas o derechos pueden pasar de una persona a otra (venta, donación, sucesión, mortis causa, etc.³⁸

3.3.- DIFERENCIAS DE PROPIEDAD Y POSESIÓN

La posesión es una presunción en favor de la propiedad, el hecho de la posesión autoriza a presumir el derecho de propiedad; pero no deben confundirse posesión y propiedad, poseer es estar en contacto con una cosa material, ejercer sobre ella actos de dueño, comportarse para con ella como lo haría un propietario, pero esta manifestación exterior del derecho de propiedad no es el derecho de propiedad mismo; la posesión es un hecho y la propiedad es un derecho.³⁹

Poseción y propiedad, la posesión es una presunción de la propiedad, pero no la implica necesariamente.

El propietario puede ser poseedor; si pierde la posesión puede reclamarla mediante la "actio reivindicatoria o la actio publiciana".

El poseedor puede no ser propietario, y llegar o no, a serlo algún día; mientras goza de los privilegios que ese poder de hecho le brinda. En el derecho común la propiedad se confunde con la posesión; toca a Justiniano volver hacer la distinción entre propiedad y posesión.

³⁸ Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara. Op.Cit., Editorial Porrúa S. A., México 1989, Pág. 89, 90 y 92.

³⁹ Bravo González Agustín y Sara Bialostoski. Compendio de Derecho Romano, Editorial Galve, México, 1971. Cuarta Edición Pág. 58

El poseedor deviene propietario por medio del transcurso del tiempo, a través de la "usucapion praescriptio temporis" esta forma de posesión también se llama "possessio ad usucapionem".

El poseedor deviene propietario de los frutos del objeto poseído.

El poseedor de buena fe dentro del derecho mexicano se le da menos tiempo para adquirir la propiedad a diferencia del poseedor de mala fe que son períodos mas largos "el poseedor no tiene el derecho de disponer de

la cosa" (enajenar). El poseedor no tiene los beneficios que el derecho de propiedad otorga a su titular como son; "el ius utendi o usus", que le permite usar la cosa, sin alterar su integridad, cuando son bienes no consumibles de lo contrario la propiedad se agota al usarlo.

"El ius fruendi o fructus", que le da derecho a disponer del objeto, consumirlo, enajenarlo o usarlo de un modo antieconómico.

Cuando el propietario se ve privado de la posesión de lo que le pertenece, cuenta con la acción reivindicatoria que debe ser dirigida precisamente contra el poseedor. Mediante ella, el propietario no poseedor hace efectivo su derecho de exigir, la restitución de la cosa al poseedor no propietario. La acción reivindicatoria no la puede aplicar el poseedor en contra del propietario.⁴⁰

⁴⁰ Sara Blalostsky, Panorama del Derecho Romano, Editorial e Importadora UNAM, México, 1985. Segunda Edición, Pag. 102, 103, 105, 106.

CAPITULO SEGUNDO

LA POSESIÓN DE INMUEBLES Y LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL DISTRITO FEDERAL.

1.- CONCEPTO DE POSESIÓN

Rafael de Pina dice dice "posesión es un poder de hecho ejercido sobre una cosa" ⁴¹

Rafael Esquivel Ávila menciona " Poder físico que se ejerce sobre una cosa , con intención de portarse como verdadero propietario de ella " ⁴²

"El tema en si es difícil por lo que esta circunstancia ha sido señalada por diversos tratadistas en el sentido de que esta ha sido una de las mas difíciles de explicar, aunque en la practica la intuyan hasta los ignorantes en derecho. La razón de esta circunstancia dice Luis Molina, se encuentra en que la estimación de quien es o no poseedor depende de los "estatutos y beneplácitos de los hombres", y en que, por lo tanto, la posesión ofrece una naturaleza inconstante, incierta, variable, imposible de recoger en una definición general y abstracta."⁴³

El origen de la posesión se encuentra en la cuna de la sociedad y originalmente debió comenzar por la ocupación, ya que una cuestión de hecho genera consecuencias jurídicas. En efecto la posesión toma nacimiento en una necesidad de índole económica; el aprovechamiento de los satisfactores, en la necesidad de ponerse en contacto con las cosas para que satisfagan nuestras necesidades, independientemente de que si se tiene o no derecho de hacerlo; sólo posteriormente, cuando las sociedades tienen la costumbre de ordenar jurídicamente las actividades de sus miembros, es

⁴¹ Rafael de Pina, "Diccionario de Derecho" Editorial Porrúa S.A. 1979, México, Pág. 372

⁴² Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo VII, UNAM, 1984, Pág. 155

⁴³ Rafael Pina Vera op. cit. pag.40

cuando aparece el derecho estudiando este fenómeno dictando reglas para su encausamiento jurídico.⁴⁴

La posesión que nos interesa estudiar es aquella que produce efectos jurídicos y que puede llegar inclusive a modificar la propiedad y el dominio del bien poseído, por lo cual el derecho exige que reúna ciertas condiciones y características de las que hablaremos más adelante.

Antes de referirnos a estos elementos, vemos las diferentes clases de ella. La posesión puede ser originaria o derivada y plena o precaria.

La posesión originaria es la que tiene el propietario de una cosa que la ocupa o disfruta por sí mismo; la posesión derivada es la que cede el propietario a otra persona mediante un contrato expreso o tácito; el usufructuario, arrendatario, depositario, acreedor pignoraticio, etc., ejercen una posesión derivada; un inquilino dice "ésta es mi casa", cuando el propietario es otro. La posesión derivada presupone el consentimiento del propietario o un mandato legal, pues de otro modo estaríamos en presencia de un despojo arbitrario; el que tiene la posesión originaria puede reivindicar el bien, hasta que se le restituya conforme a derecho.

Cuando una persona entra en posesión de un bien y nadie se lo disputa puede llegar a convertirse en dueño siempre que esta posesión sea pacífica, pública y continua durante ciertos años.

Mientras no se cumplan estos requisitos se dice que la posesión es precaria, puesto que otra persona con mejor derecho o algún título justificativo puede recobrar el bien poseído o cuando menos, interrumpir la posesión.

En cambio, la posesión es plena cuando se funda en un título válido universalmente, de tal modo que la propiedad y posesión resulten

⁴⁴ Leopoldo Aguilar Carbajal, Segundo curso de Derecho Civil, pag. 100, Editorial Porrúa S.A. 1967 segunda edición.

incuestionables, como por ejemplo: la que se obtiene por compraventa, donación expresa, por prescripción positiva, etc.

Todos los bienes y derechos que están dentro del comercio lícito pueden ser poseídos conforme a la ley; sin embargo tratare de dar mas detalles de esto cuando entre en el tema de la posesión en el código civil.

Según las Siete Partidas, la palabra posesión equivale o significa "ponimiento de pies" dicha palabra denotaba en la opinión antigua, insistencia, permanencia y representaba una relación puramente material del hombre con las cosas derivándose bien de "positio-pedium", o bien de "posedere", posteriormente, cambiado el sentido de la frase, se sostuvo que la posesión no significaba el hecho mismo del ponimiento de los pies al cual se referian las siete partidas, sino la facultad de realizar esa relación potsum sedere misma que sustituyo al anterior significado "tengo facultad de sentarme".⁴⁵

Ahora bien en la doctrina romana, poseer es estar en contacto con una cosa material, tenerla a su disposición, ejercer sobre ella actos de dueños y comportarse con ella como propietario.

Para Planiol, la posesión es el ejercicio, sobre una cosa de un poder de hecho, que en su manifestación exterior, y al mismo tiempo en la intención del poseedor corresponde al ejercicio de un derecho a pesar de que la posesión no esta ligada a la existencia de un derecho, aunque en la mayoría de los casos coexiste con el derecho de poseer, el objeto de la posesión debe ser objeto de derecho por lo que la posesión no puede aplicarse sino a las cosas que son susceptibles de propiedad privada y no sobre los bienes del dominio público y sobre las cosa comunes.⁴⁶

⁴⁵ Eugene Petit, Tratado Elemental de Derecho Romano, 9a Edición Francesa por José Fernández González. Editorial Saumino Callejas S.A.; Madrid

⁴⁶ Marcel Planiol y Ripert Georges. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés Tomo tercero, pag. 145 Cultural, S.A.Habana
1942 Traducción Española del Dr. Mario Díaz Cruz

Desde el punto de vista de su etimología, posesión es una palabra que parece encontrarse en la locución latina "possessio" que deriva del verbo "possidere," que a su vez se compone de "sedere" y del prefijo "pos o pesse", que equivale a poder "como facultad de sentarse o de fijarse en un lugar determinado." Es pues, un poder de hecho que se ejercita sobre las cosas de la naturaleza exterior.⁴⁷

1.1.- LA POSESIÓN EN LA CONSTITUCIÓN

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su catálogo de garantías individuales "reconoce la posesión como un factor que requiere el reconocimiento de su protección y así en el segundo párrafo del artículo 16 de nuestra norma fundamental, dispone que del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho :

"Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o *posesiones*, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento."⁴⁸

Así consolida a la posesión el artículo 16 de la constitución.

Todo ello significa que nuestro sistema constitucional no sólo decide otorgarle plena protección a la persona, para que nadie pueda ser privado de sus posesiones, sino que va más allá del despojo y agrega, que nadie puede ser molestado en su familia, domicilio, papeles y posesiones. Todo ello, desde luego, únicamente mediante juicio seguido ante los tribunales

⁴⁷ Eugene Pettit, Tratado Elemental de Derecho Romano, 9a Edición Francesa por José Fernández González. Editorial Saturnino Callejas S.A; Madrid

⁴⁸ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho, y en virtud de mandamiento escrito de las autoridades competentes, que funden y motiven la causa legal del procedimiento.

Además, es una relación meramente de hecho consistente en un contacto entre el hombre y la cosa a la que no se reconoce juridicidad, pues puede haber esa inmediatez sin haber posesión para esta se requiere el interés del sujeto para alcanzar la explotación del caso.

Debido a lo anterior surgieron dentro de los tratadistas dos grandes corrientes de opinión para tratar de demostrar cual de los dos elementos que la conforman "ánimus y corpus" presentan mayor importancia.

Es por esto que a Federico Carlos de Savigny se le conoce como el creador de la teoría subjetiva que da mayor importancia al animus que es la intención de poseer, y a Rodolfo Von Ihering, la teoría objetiva quien pugna por el corpus, ó sea la tenencia material de la cosa en la posesión.

En el derecho moderno se ha aceptado por la mayoría de las legislaciones, la teoría de Ihering, en virtud de que siendo la posesión un poder ejercido sobre la cosa por lo que se hace necesario tenerla materialmente; Por otro lado también el elemento intencional es importante ya que como se ha visto ambos elementos integran la posesión

Planiol y Ripert, definen la posesión como un estado de hecho que consiste en retener la cosa de modo exclusivo y en realizar en ella los mismos materiales de uso y disfrute que si fuera propietario de ella el que lo realiza.⁴⁹

⁴⁹ Planiol, Marcel y Ripert Georges Op. Cit. pag. 145

El tratadista mexicano Rafael Rojina Villegas, nos dice que la posesión puede definirse como una relación o un estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo sobre una cosa para su aprovechamiento "animus domini" total o parcial para su custodia como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal o de una situación contraria a derecho⁵⁰

Nuestro código civil vigente, esta inspirado en la teoría de Rodolfo Von Ihering llegando mas lejos de donde habían llegado los códigos alemán y suizo ya que no se exige en nuestro código, para considerar poseedor a alguna persona, el animus domini del que habla la escuela clásica, sino que basta para adquirir la posesión que se ejerza con poder de hecho la cosa, en provecho de quien la tiene, sin perjudicar a la colectividad.⁵¹

1.2.- CLASIFICACIÓN DE LA POSESIÓN

Los criterios que se han adoptado diferentes autores para la clasificación de la posesión, han sido diversos, algunos de ellos hablan de las especies o de los grados de la posesión como si se refirieran a una misma cosa. Actualmente se ha puesto de manifiesto que en derecho romano sólo se conocieron tres especies de posesión:

La *possessio naturalis*, mera detentación que carecía de efectos jurídicos;

La *possessio ad interdicta*, posesión propia y verdadera protegida por el pretor mediante los interdictos.

Possessio civiles ad usucapionem, posesión cuyo dominio se adquiría de un título idóneo, basada en una justa causa que hacía posible la usucapión y

⁵⁰ Rafael de Pina Vara Op. Cit. Pag. 44

⁵¹ Rafael de Pina Vara Op. Cit. Pag. 49

estaba protegida por los interdictos y por la acción y civil y nos habla de posesión originaria, derivada, indivisa, de buena y mala publiciana.

El código civil vigente, por seguir la doctrina objetiva, hace abstracción de la división bipartita de la posesión; natural, de buena fe, con título, delictuosa, pacífica, continua, publica y por último de la prescriptiva, dando lugar a clasificar la posesión en :

Genérica constituye el ejercicio de un poder de hecho sobre una cosa o el goce de un derecho, sin que el poseedor este en relación de dependencia con el dueño de la cosa.

Tenencia posesión nacida por acto delictuoso o por la dependencia con el dueño de la cosa.

Originaria cuando el que posee lo hace a título de propietario "en concepto de dueño", o bien cuando por un acto jurídico, otro ejerce la posesión;

Derivada cuando por un acto jurídico el dueño entrega la cosa para que la retenga temporalmente el poseedor ;

Indivisa cuando se ejercitan actos posesorios sobre la cosa común que no admite división por varios poseedores sin excluirse;

Con título, es decir con causa generadora de la posesión es mejor la que la tiene y tratándose de inmueble la inscrita;

De buena fe, cuando se entra a poseer con título suficiente o se ignoran los vicios de éste;

De mala fe, cuando se entra a la posesión sin título alguno, se conocen los vicios que impiden poseer un derecho;

Pacífica, la que se adquiere sin violencia;

Continua, cuando no se interrumpe la usucapión;

Pública, la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos o la que esta inscrita en el registro de la propiedad;

Prescriptiva, la que puede producir la prescripción y se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída.⁵²

Rafael de Pina, hace una clasificación de las especies de posesión de acuerdo a los siguientes criterios:

Desde el punto de vista de la intención pueden ser de buena fe, de mala fe, y delictuosa, Por la procedencia, se clasifica en originaria y derivada

Por la forma de adquisición y disfrute estos son pacífica, continúa y pública.⁵³

Las diferentes especies de posesión que encuentran su contenido en los artículos correspondientes al código civil vigente para el Distrito Federal, se dan:

En razón de la intención puede darse la posesión de buena y mala fe.

posesión de buena fe, "es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También lo es que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho" artículo 806 del código civil para el Distrito Federal.

La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla, artículo 807 del código civil para el Distrito Federal.

Posesión de mala fe, "Es poseedor de mala fe", el que entra en la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer en derecho". artículo 806, del segundo párrafo del código civil para el Distrito Federal. Posesión Delictuosa, "el poseedor que haya adquirido la posesión por algún hecho delictuoso, está obligado a

⁵² Rafael de Pina Vera Op cit. pag. 51, 52, 53

⁵³ Rafael de Pina Op. Cit. Pag. 38

restituir todos los frutos que haya producido la cosa y los que haya dejado de producir por omisión culpable. tiene la obligación impuesta por la fracción II del artículo 812 del código civil". La posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal considerándose la acción de mala fe.

El artículo 1149 del código civil, vigente, dice: "El que prescriba puede completar el término necesario para su prescripción reuniendo al tiempo que haya poseído el que poseyó la persona que le transmitió la cosa, con tal de que ambas posesiones tengan los requisitos legales."

El artículo 812 del código civil, fracción segunda, "responde por la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenida por su culpa o por caso fortuito o de fuerza mayor, a no ser que estos se habrían causado aunque la cosa hubiera estado poseída por su dueño. No responde de la pérdida sobrevenida natural e inevitablemente por el solo transcurso del tiempo."

En razón de su procedencia estas pueden ser :

Posesión Originaria, esto es cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente, en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario y otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro una posesión derivada.

El artículo 791 del código civil para el Distrito Federal establece: "Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción"; el artículo 792 del código civil señala "En caso de despojo, el que tiene la posesión originaria goza del derecho de pedir que sea restituido el que tenía la posesión derivada y si

este no puede o no quiere recobrarla, el poseedor originario puede pedir que se le de la posesión a el mismo."

Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.

Posesión Derivada, es la que como en el caso anterior ya mencione, tiene el que recibe la cosa en cualquiera de las calidades mencionadas con anterioridad.

Los poseedores de esta clasificación de procedencia se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a los frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa perdida.

Por su forma de adquisición y disfrute puede ser :

Posesión pacífica, esta posesión es la adquirida sin violencia el artículo 823 del código civil vigente menciona lo anterior.

Posesión continua, es la que no se ha interrumpido por ninguno de los medios conocidos de interrupción de la prescripción, estos contemplados en el Capítulo V Título VIII del código civil, artículo 823 y Capítulo V Título VII del mismo código, también se menciona en los artículos 1145 y 1151, además los artículos 1168 y 1175, se refieren a la interrupción de la prescripción adquisitiva.

Posesión Pública, es aquella que se disfruta de manera que puede ser conocida por todos, y la que además esta inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

En el artículo 802 la posesión de un inmueble hace presumir la de los bienes muebles que se hallen en el.

El artículo 825 del código civil para el Distrito Federal "Posesión Pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos, también lo es la que esta inscrita en el Registro de la Propiedad."

El que posee en concepto de dueño por mas de un año, pacifica, continua y públicamente, aunque su posesión sea de mala fe tiene derecho a:

1.- Las dos terceras partes de los frutos industriales que haga producir a la cosa poseída, perteneciendo la otra tercera parte al propietario, si reivindica la cosa antes de que prescriba.

2.- A que se le abonen los gastos necesarios y a retirar las mejoras útiles si es dable separarlas sin detrimento de las cosa mejorada.

tampoco tiene derecho a los frutos naturales y civiles que produzca la cosa poseída responde de la pérdida o deterioro de la cosa, sobrevenidos por su culpa, artículo 813 código civil para el Distrito Federal.

La posesión se pierde de acuerdo a lo que nos señala el código en su artículo 828; por abandono, por cesión a título oneroso o gratuito, por destrucción o pérdida, por quedar fuera del comercio, por resolución judicial, por despojo, si este dura más de un año, por reivindicación del propietario, y por expropiación por causa de utilidad pública.

La perdida de la posesión de los derechos se produce cuando es imposible ejercitarlos o cuando no se ejercen por el tiempo que baste para que queden prescritos artículo 829 código civil.

El artículo 799 del código civil señala que el poseedor de una cosa mueble perdida o robada no podrá recuperarla de un tercero de buena fe que la haya adquirido en almoneda de un comerciante que en mercado público se dedique a la venta de objetos de la misma especie, sin reembolsar al poseedor el precio que hubiera pagado por la cosa. El recuperante tiene el derecho de repetir contra el vendedor.

Por ultimo la moneda y los títulos al portador no pueden ser reivindicados del adquirente de buena fe, aunque el poseedor haya sido desposeído de ellos contra su voluntad. artículo 800 código civil.

1.3 DEFENSA DE LA POSESIÓN

Los medios de defensa en nuestro derecho son amplios, así pues tenemos:

1.- La acción plenaria de posesión o publiciana.

2.- Los interdictos.

La acción publiciana es una acción que compete al poseedor civil de una cosa contra el que la posee sin título o con otro, pero con menor derecho, para que le sea restituida con sus frutos, accesiones y abono de menos cabo.

La acción publiciana esta establecida en el artículo 9 del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, es un medio de tutela de la posesión civil.

El instrumento mas característico de defensa en nuestro derecho es el Interdicto, para que el poseedor tenga derecho al interdicto de recuperar la posesión, se necesita que no haya pasado un año desde que se verifico el despojo, el código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, concede al poseedor las acciones de retener y recobrar la posesión.

Establece que al perturbado en la posesión originaria o derivada de un bien inmueble, compete el interdicto de retener la posesión contra el perturbador, el que mando tal perturbación o contra el que se aproveche de ella, y contra el sucesor del despojante.

Tiene como fin esta acción poner termino a la perturbación, indemnizar al poseedor, y que el demandado asegure no volver a perturbar y además se le multe o arreste, para el caso de reincidencia.

El que promueve el interdicto de retener debe probar que tiene la posesión del inmueble y que esta amenazado grave e ilegalmente de despojo, o aquel a quien demanda, ha ejecutado actos preparatorios a una usurpación violenta.

El código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, considera los siguientes tipos de interdictos:

- Retener la posesión artículo 16
- Recuperar la posesión artículo 17
- Obra nueva artículo 19
- Obra peligrosas artículo 20

La posesión se encuentra tutelada por la prescripción adquisitiva o llamada usucapión la cual permite que el poseedor se convierta en propietario.

2.- ELEMENTOS DE LA POSESIÓN

Las teorías que surgen sobre este tema giran fundamentalmente, en torno a dos posiciones la subjetivista, de Federico Carlos de Savigny, y la objetivista de Federico Von Ihering.

Las posiciones opuestas de los tratadistas antes mencionados pueden resumirse en lo siguiente:

Savigny, engloba en su teoría el corpus y animus uno como elemento material o físico de la posesión y el otro como el que contiene la intención de poseer.

El corpus representa el contacto directo del sujeto con la cosa; es el punto de partida de la posesión pues con se inicia aquella sin que haya necesidad de mantenerla físicamente durante su desplazamiento en tiempo. Lo que mantiene al sujeto en la posesión es la posibilidad de tener ese contacto cuando se quiera, aun cuando no se tengan de manera constante.

El elemento corpus, no se identifica por sí solo aun la posesión misma; se traduce únicamente en la detentación de la cosa.

Para tener la posesión se requiere la participación del animo, como segundo elemento , ya que es la voluntad, la integración del sujeto de poseer para sí lo que en el parecer de Savigny, debe ser considerado como el "animus domini".

Para Rodolfo Von Ihering, la concepción del respeto de la posesión hace participar también al corpus y al animus, el contenido de estos y por ello su medida alcances y forma de participación en dicho concepto son diversos a como Savigny los considera.

El corpus para Ihering, es el medio por el que el animus se exterioriza; implica una serie de hechos demostrados de una explotación de la cosa;

El animus para Ihering, es el propósito de explotar económicamente la cosa y esta bien ligada al corpus ambos están relacionados indisolublemente común todo indivisible y su conjunto se traduce en la posesión.

De la teoría de Ihering sobre la posesión se desprende las siguientes conclusiones:

Puesto que al corpus lleva implícito al animus, toda detentación aunque sea por otro, compranda ambos elementos, o lo que es igual, toda detentación es posesión.

Solamente por excepción, es decir cuando la ley lo determine, se puede privar al detentador de la protección posesoria.

Al demandante en materia de posesión le basta probar el corpus y a su contradictor le basta probar en su caso que aquella detentación ha sido privada por la ley de la protección de los interdictos.

La posición de Saleilles, ha sido calificada de ecléctica, este autor considera la posesión como la realización consistente y voluntaria de la apropiación económica de las cosas y por ello, el poseedor según afirma, será aquel que en el mundo externo aparezca como dueño de hecho y con el propósito de serlo de la cosa. Se funda en lo que el corpus y el animus significan para él. Respecto del primero señala que está constituido por un conjunto de hechos susceptibles de descubrir una relación permanentemente de apropiación económica en vínculo de explotación de la cosa puesta al servicio del individuo, entre aquel a quien dichos actos se refieren y la cosa que estos tienen por objeto; el animus en tanto, es el propósito de realizar una apropiación simplemente económica obrando como si se fuera dueño material de la misma.⁵⁴

3.- LA POSESIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE

Como ya había mencionado con anterioridad nuestro código se basa fundamentalmente en la teoría objetiva de Ihering, llegando incluso más lejos

⁵⁴ Jorge Alfredo Domínguez Martínez, Derecho Civil, Editorial Porrúa S.A, 1990, Edición Pag. 467, 468 y 470

en este punto de donde hablan llegado otras legislaciones, ya que no se exige en este para considerar poseedora a alguna persona el animus domini ni el animus possidendi, sino que basta para adquirir la posesión que se ejerza esta con verdadero poder de hecho.

Por otro lado nuestro código civil para el Distrito Federal, no contiene disposiciones directas, que deberían estimarse necesarias, acerca de los modos de adquirir la posesión, limitándose a decir que puede adquirirse por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario o por un tercero sin mandato alguno, caso este último en el cual no se entenderá adquirida hasta que la persona en cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio; y que la posesión, según la presunción legal reconoce, se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la misma.⁵⁶

Nuestra legislación vigente para el Distrito Federal reglamenta la posesión en el libro segundo título tercero, capítulo único del código de la materia. entendiéndola en términos semejantes a los que apuntamos en el párrafo anterior.

Ninguno de nuestros códigos ni el de 1870 (artículo 919) ni el de 1884 (artículo 822) ni el vigente artículo 790 nos dan un concepto acerca de la posesión únicamente explican con palabras distintas a que personas se consideran poseedores.

En los códigos civiles de 1870 y 1884 "Posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre"

Es por ello que Rojina Villegas, indica que el código no define la posesión sino al poseedor, circunstancia que no tiene importancia porque aun en esas condiciones, queda precisada la idea para desprender de ella el concepto de

⁵⁶ Rafael de Pina Op. cit. pag.50

posesión que nuestra ley acepta. Al establecer el artículo 790 del código en vigor que a la letra dice:

artículo 790, "es posesión de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él".

Puede apreciarse en el artículo anterior, que los legisladores mexicanos adoptan la teoría de Ihering, ya que no exige para su existencia ninguna calificación especial y basta únicamente el ejercicio de un poder de hecho para las cosas, o con el goce efectivo de los derechos, para que esta quede configurada.

Respecto de la posesión de derechos, en principio puede afirmarse que solo los derechos patrimoniales, sean reales o personales, pueden ser poseídos de acuerdo con lo que dispone el artículo 794 del código civil al establecer que:

"Solo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación".

Por lo que hace a las cosas, hay que eliminar como objeto de posesión particular, las que teniendo un valor pecuniario no son susceptibles de apropiación, ya que de acuerdo con la ley son inalienables, tales como los bienes del dominio público de uso común o los destinados a un servicio público de uso común o los destinados a un servicio público mientras no se desafecten. Adoptando la terminología de la legislación Suiza, nuestro código distingue dos clases de posesión; originaria y derivada; ambas formas están reglamentadas por el artículo 791 del código civil que dice:

Artículo 791 "Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla

temporalmente en su poder de en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro análogo, los dos son poseedores de la cosa. El la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada."

Esto nos quiere decir que quien posee a título de propietario (posesión animus domini) tiene posesión originaria; y posesión derivada el que sin poseer en ese concepto ejerce directamente un poder de hecho sobre las cosas que el primero, para que temporalmente las retenga en su poder. inferimos que la posesión derivada para su existencia supone la celebración de un acto jurídico entre el poseedor originario y el poseedor derivado, dando en este ultimo lugar la existencia de un derecho real o personal que lo faculta a tener temporalmente las cosas en su poder aprovechándolas por si o en su provecho ajeno, lo que para nuestra ley, carece de importancia no dando lugar a distinción entre los poseedores derivados.

Por ultimo se puede concluir que aunque nuestro código sigue la doctrina objetivista, por lo se refiera a la protección posesoria, el mismo no siga la opinión de dicho tratadista y al inspirarse en las disposiciones del código alemán y suizo, rechaza la noción del "animus domini". como elemento esencial de la posesión.

2.2 EL PROBLEMA DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES

"El problema de los asentamientos humanos irregulares tienen un antecedente histórico importante y del cual se origina el nacimiento de

nuestra capital. Este asentamiento tan relevante lo constituyó el pueblo azteca, el cual, se estableció en el Valle de México, mismo que intento asentarse en algún espacio dentro del Valle, sufriendo este tres violentos desalojos el primero de ellos fue en 1315, cuando fueron arrojados de Chapultepec, por uno de las tribus totecas. El segundo desalojo ocurrió en 1319, cuando son lanzados nuevamente de chapultepec pero esta ocasión por los tecpanecas de azcapotzalco, y por ultimo cuando fueron arrojados de tizapan localidad situada en las cercanías de lo que hoy se conoce como ciudad universitaria.⁵⁶

Es importante tomar esta referencia, porque de este hecho se origina el nacimiento de la sociedad mexicana, y por que de este asentamiento humano irregular, surge el gran imperio azteca y por lo que en la actualidad los asentamientos que surgen día con día en las zonas mas apartadas del Distrito Federal, padecen las mismas dificultades que en su época sufrieron los aztecas, como son extrema pobreza, carencia de servicios esenciales, provocando con esto insalubridad, falta de vivienda definidas, enfermedades, desprecio de sus vecinos, y vandalismo.

Los asentamientos humanos irregulares actualmente son el estrato mas bajo de nuestra sociedad.

Definir las causas de este tipo de asentamientos es una tarea difícil toda vez que se dan por diversas causas en las que cabria mencionar como la principal el aumento de la población y el numero de habitantes de las ciudades que llega, e veces a hacerlas peligrosas e inhabitables, también cabria mencionar, la extrema pobreza en que viven una gran mayoría de los habitantes de la zona metropolitana, y las frecuentes migraciones campesinas ocasionadas estas muchas veces por la falta de atención y

⁵⁶ Nigel Davies.- " Los Aztecas, Edit. Destino Londres 1973, Traducción Barcelona 1977.pag.42

abandono en que tienen las autoridades, al sector campesino aunado a esto, como ya dije anteriormente el crecimiento de la población que trae aparejada la escasez de fuentes de trabajo. Esto a su vez va repercutiendo en un desempleo que se agudiza día con día. Este grave problema acarrea a muchos habitantes caer en niveles sociales mas bajos, lo cual los impulsa a invadir zonas territoriales que no están permitidas o habitar terrenos que son propiedad de particulares o en otras ocasiones propiedad del Departamento del Distrito Federal ó del Gobierno Federal.

Como ya mencione el éxodo de la población campesina, provenientes de todos los puntos de la república, a las grandes ciudades en este caso la ciudad de México, tiene diferentes causas entre las que destacan; la de mejorar su nivel de vida , conseguir empleo ya que en el campo no tienen oportunidad, a esta se le denomina "migración rural" a la mayoría de estos inmigrantes fracasan en su búsqueda de conseguir mejores metas y estos viéndose carentes de recursos, forman lo que se conoce como los asentamientos humanos irregulares.

En los años setentas se da un rompimiento entre el equilibrio y los costos de productividad, precios y salarios medios en áreas rurales trayendo como resultado que se tuviera un mayor numero de inmigrantes campesinos .

"No sorprende, por tanto que hayan seguido llegando en flujos cada vez mas numerosos, a las ciudades. Al mismo tiempo la industrialización dependiente de México, fue limitado al ritmo de creación de empleos en la ciudad así desde fines de los sesentas ha habido, consistentemente mas inmigrantes y menos empleo, de ahí la proliferación del subempleo, y el brote de la noche a la mañana, de ciudades perdidas y cinturones de miseria."⁵⁷

Es en la década de los setentas, cuando empieza realmente una lucha por la sobrevivencia, surgen diversos reglamentos rectores y órganos

⁵⁷ Lourdes Arispe. "Campesinado y migración Edit. Sep Cultura, México, D.F. 1a. edición 1985

gubernamentales, con los cuales se intenta detener este tipo de asentamientos ilegales.

Los motivos que han llevado a originar tantos asentamientos ilegales, en esta metrópoli, han sido en gran parte por el descuido en que nuestro gobierno, tiene a otros sectores como el agrario, pesquero y artesanal; la falta de zonas industriales en otras ciudades, como las que existen en las zonas metropolitanas de México, Distrito Federal, Estado de México, Monterrey, Guadalajara y Tijuana; pero esta proliferación de asentamientos humanos irregulares, fue ocasionado por el mal manejo de la administración pública de 1970 a 1982, la creciente de los últimos años, mucha de la cual habita en esta capital y por otro lado la terrible crisis en la que se haya sumergido nuestro gobierno.

El problema de los asentamientos irregulares se empezó a tratar desde gobiernos anteriores por lo que el 13 de mayo de 1941 se crea la Oficina de Colonias la cual no resolvió el problema, ya que la elevada demanda de vivienda ha provocado que se extienda la mancha urbana, crecimiento incontrolablemente lo que ha originado que surjan muchos fraccionadores clandestinos y seudofraccionadores. Estos especuladores de tierra, asientan a familias en lotes aparentemente de su propiedad, muchas veces, por cantidades que se pagan en la mayoría de los casos en abonos. Estas adquisiciones se dan a través de contratos privados de compraventa que se realizan con dichos fraccionadores clandestinos. Existiendo casos en los que un lote es vendido hasta por dos ocasiones a diferentes compradores encontrándose casos específicos en las diferentes delegaciones del Distrito Federal, y en especial las delegaciones Alvaro Obregón e Iztapalapa en donde este tipo de fraccionadores han vendido predios en zonas minadas, taludes, márgenes de ríos, los cuales son considerados como de alto riesgo y zonas federales. También se ha visto que estos seudofraccionadores, la

mayoría no cuentan con escrituras publicas, y los que las tienen no cuentan con la autorización correspondiente para lotificar y sin embargo lo hacen, razón por la cual surgen los asentamientos irregulares.

Guillermo Colín Sánchez hace una definición a la propiedad irregular "Propiedad irregular de un inmueble, es toda aquella que adolece de deficiencias jurídicas, en diversas ordenanzas, y que por ende, son causa directa e inmediata para el ejercicio pleno del derecho de propiedad u otros derechos reales que le son inherentes y que pueden generarse por las razones apuntadas con el perjuicio consiguiente, en torno a la seguridad jurídica, que facilita el tráfico inmobiliario u otros actos o beneficios que la falta de titularidad obstaculiza."⁵⁸

A todo esto también hay que agregar que el problema de los asentamientos humanos irregulares en el Distrito Federal, muchas veces son promovidos con el consentimiento de líderes militantes de los diferentes partidos políticos ó falsos líderes que en ocasiones engañan a la gente creándoles falsas expectativas a lo que es un problema en ocasiones difícil de resolver por parte de las autoridades.

Dando como resultado que existan asentamientos humanos y en algunos casos forman colonias completas, cuyos poseedores no cuentan con un documento fehaciente que acredite la propiedad del inmueble que habita.

2.3 LEGISLACIÓN VIGENTE QUE CONTEMPLA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.

La preocupación que han mostrado las autoridades legislativas, ha sido con el propósito de detener el problema tan grave de los asentamientos humanos

⁵⁸ Guillermo Colín Sánchez. Ponencia del Tercer Congreso Nacional de Derecho Registral, en la cda. Aguascalientes Aguascalientes. Dirección General del Registro Público de la propiedad del D. F. 1978, pag. 19.

irregulares es evidente , y se ve reflejado en el contenido de algunas leyes emanadas de nuestra ley suprema "La Constitución " así como en los códigos leyes y reglamentos que se refieren al tema tratado.

En la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos al artículo 27 párrafo tercero señala; "La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de ser una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictaran las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos urbanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques que a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; dispone en la ley reglamentaria la organización y explotación 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 le sean indispensables; Para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Los núcleos de población que carezcan de las 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 en explotación."

En el diario oficial de la federación, de fecha 6 de febrero de 1976, se publicaron reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos

Mexicanos, modificándose el tercer párrafo del artículo 27 adicionado en el sentido de que, como consecuencia del derecho que tiene la Nación para imponer modalidades a la propiedad privada, "se dictarán medidas para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas, planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

También se adicionó la fracción XXIX-C del artículo 73 para dar facultades al congreso para, legislar en materia de asentamientos humanos.

Artículo 73.- El congreso tiene la facultad:

XXIX-C "Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución."

También se adicionó al artículo 115 las fracciones V y VI para dar facultades a los estados y Municipios y para la coordinación de esas entidades en casos de centros urbanos situados en dos o más circunscripciones territoriales.

Artículo 115 .-"Los estados adoptaran, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre conforme a las bases siguientes":

Fracción V.- Los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación planes de Desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales intervenir en la regularización

de la tenencia de la tierra urbana ; otorgar licencias y permisos para construcciones, y participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica, para tal efecto y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarias.

Con base en las expresadas reformas constitucionales, se han expedido las disposiciones legales siguientes:

1.- La Ley General de Asentamientos Humanos y Ley Desarrollo Urbano del Distrito Federal; el 20 de mayo de 1976 bajo el mandato del Lic. Luis Echeverría Álvarez, se expide esta misma ley que obedece la disposiciones emanadas de la ley suprema. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero, del artículo 27 y en las fracciones V y VI del artículo 115 constitucional, se deberá de expedir a la Ley de Desarrollo Urbano correspondiente para cada entidad Federativa.

Artículo 27 Constitucional señala que en materia de fundación, conservación mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles ubicados en dichos centros se sujetaran a las normas contenidas en los planes o programas de desarrollo correspondiente y, en su caso, en las declaraciones de usos, reservas poblaciones y destinos.

El 21 de julio de 1993 se publicó la nueva "Ley General de Asentamientos Humanos," que abroga la del 26 de mayo de 1976. Son éstas las primeras regulaciones del México contemporáneo que intentan dar una solución integral al problema de la habitación en las ciudades.

Sus disposiciones son de orden público y de interés social y tienen por objeto establecer la concurrencia de los Municipios, las Entidades Federativas y de la Federación para la ordenación y regulación de asentamientos humanos; fijan las bases para planear la fundación,

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definen los principios conforme a los cuales el Estado ejercerá sus atribuciones para determinar las correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.

EL artículo 1 señala que de acuerdo con la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, estos tenderán a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural mediante ciertas medidas tales como el aprovechamiento de los elementos naturales, el desarrollo equilibrado de los centros de población, la armonía entre la ciudad y el campo, el fomento de las ciudades de dimensiones medias (concepto de la ley de 1976).

El artículo 3o. señala "La descongestión de las grandes ciudades; el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad, las viviendas dignas y la participación ciudadana en la solución de los problemas; la protección de los asentamientos humanos de las comunidades indígenas, la prevención de riesgos y contingencias ambientales y la preservación del patrimonio cultural de las ciudades. se llevará a cabo mediante el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, de los planes estatales y municipales, y de la ordenación de zonas conurbadas artículo. 121, IV Ley General de Asentamientos Humanos".

La nueva Ley de Asentamiento Humanos 1993, contiene algunas novedades respecto a la de 1976 que consisten fundamentalmente en que determina las bases para una mayor participación y beneficio social en los planes de vivienda, fomenta de muchas maneras la iniciativa privada, enriquece la terminología propia de esta ley en conceptos como conurbación, fundación, provisiones o reservas (art. segundo), y da un realce especial a la ecología.

En el artículo 1o. fracción IV. se da un estudio más detenido para facilitar el acceso a disposiciones novedosas en la ley nos lleva a destacar las siguientes: mayor participación social en material de asentamientos humanos

Para mejorar el nivel de vida de la población urbana propone como nuevas medidas armonizar el desarrollo de la ciudad y el campo -un concepto más rico que el antiguo de buscar las ciudades de tamaño medio, artículo. 3o. fracción II

Se considera de utilidad pública mejorar la vivienda de interés social y popular artículo. 5o. fracción V.

La preservación del equilibrio ecológico de los centros de población, artículo. 5o. fracción VIII.

Cada entidad federativa deberá legislar en esta materia, artículo 8o. fracc.I

Por ser materia concurrente, con la Constitución en sus artículos 27, 3 y 115, V y VI.- Está siempre presente, a todos los niveles, la concertación federal, local y municipal con la iniciativa privada, con la posibilidad de celebrar convenios con los particulares y de que invirtieran éstos en bien de los habitantes, por ejemplo, una novedad es que pueden celebrar convenios con el Municipio para prestar servicios públicos municipales. Lo que seguramente dará pie a iniciativas de interés."

Otras facultades respecto a la iniciativa privada se pueden ver en los artículos 3o fracción XVII.- La coordinación y concertación de una inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional y urbano, artículo. 9o. fracción VII y IX.

Coordinarse con las entidades federativas y los municipios, con la participación de los sectores social y privado, en la realización de acciones e inversiones para el ordenamiento territorial de los asentamientos urbanos y el desarrollo urbano de los centros de población, mediante la celebración de convenios y acuerdos, artículo 7 fracción VIII.-"

Los lineamientos y estrategias que orienten la inversión pública y privada a proyectos prioritarios para el desarrollo urbano del país. Artículo 13 fracc. IX.-

Artículo 16.- "La legislación estatal del desarrollo urbano determinara la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de desarrollo urbano."

A la Secretaría de Desarrollo Social se confía la promoción de todo tipo de convenios Artículo. 10.- "La secretaría con la participación en su caso, de otras dependencias o entidades de la administración pública federal, promoverá la celebración de convenios de acuerdos de coordinación y concertación entre la federación y las entidades federativas, con la intervención de los municipios respectivos y en su caso, con los sectores social y privado. Se prevé la participación ciudadana en la elaboración de los planes estatales de desarrollo, a través de audiencias públicas.

Una nueva forma de plebiscito y la presentación escrita de proyectos que deben tener respuestas fundadas y motivadas con soluciones vinculantes, pues deben ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad, (artículo 16). Los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados, deberán ser inscritos en el registro público de la propiedad, en los plazos previstos por la legislación local." artículo 17.-"Ley del desarrollo urbano del distrito federal", publicada en el diario oficial de 7 de enero de 1976). También declara de orden público e interés social la planeación y ordenación de los usos, destinos y reservas del territorio.

Artículo 1º.- "Es el Departamento del Distrito Federal la autoridad competente para realizar los fines de la ley."

Artículo 5º.- "El que podrá integrar el plan director para el desarrollo urbano, determinar los destinos, usos y reservas de tierra y construcciones, aplicar las modalidades a la propiedad que imponga la ley, ejecutar las obras para el desarrollo, evitar la especulación excesiva de terrenos.

Artículo 6º.- "Establece que el derecho de propiedad, el de posesión o cualquiera otro derivado de la tenencia de predios, serán ejercidos de conformidad con las limitaciones y modalidades previstas en la ley."

Artículo 9º.- "Los contratos relativos a esos derechos deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de los predios."

Artículo 10º.- "Que deben coincidir con los destinos, usos, reservas y planes inscritos en el plan director y en el registro público de la propiedad (artículo 11, Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal). El artículo 39 autoriza la ocupación parcial o total, temporal o definitiva de predios o bienes, a adquirirlos, a limitarlos en su dominio o a expropiarlos con arreglos a las disposiciones legales y a ordenar la desocupación de predios edificados que deban ser demolidos cuando obstaculicen la ejecución de obras."

3. Reglamento de zonificación para el territorio del Distrito Federal (Diario Oficial de 20 de abril de 1982) que establece las normas conforme a las cuales ese departamento ejercerá sus atribuciones en la materia mencionada.

4. Reglamento de planes parciales, que regula la formulación, tramitación, aprobación y ejecución de esos planes. (Diario Oficial de 9 de diciembre de 1976).

CAPITULO TERCERO

1.- LA PROPIEDAD Y LA REGULARIZACIÓN DE INMUEBLES

Actualmente el gobierno de la ciudad, es quien trata de combatir la irregularidad de la propiedad, por ello ha creado una Dirección General que atiende este problema social y a su vez implementa programas y estrategias que aplica a los predios incluidos en sus diversos procedimientos , mismos que analizaremos mas adelante.

Sin embargo esta dependencia no ha logrado el propósito, toda vez que requiere del auxilio y participación de otras instituciones gubernamentales tanto locales como federales y en menor porcentaje de algunas empresas privadas ; dentro de las gubernamentales destacan por su participación:-

La Secretaria General de Gobierno

-La Dirección General de Regularización Territorial

-Las dieciseis Delegaciones del Departamento del Distrito Federal

-La Comisión Coordinadora de Desarrollo Rural

-La Coordinación General de Reordenación Urbana y protección Ecológica

-El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal

-La Secretaría de la Reforma Agraria

-La Delegación Agraria del Distrito Federal

-La Comisión Nacional de Avalúos de Bienes Nacionales

-El Colegio de Notarios del Distrito Federal

-La Coordinación General Jurídica

La Tesorería del Distrito Federal

El Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal

En algunas ocasiones participan compañías o empresas privadas, que se encargan de realizar levantamientos topográficos y elaboración de planos; por otro lado, ha existido el caso de que para acelerar el procedimiento de regularización o por carga de trabajo la Dirección General ha tomado la decisión en algunas ocasiones de entregar expedientes de colonias a regularizar a despachos jurídicos, para que efectúen los trámites necesarios ante el poder judicial, para tramitar juicios de prescripción y obtener un título de propiedad en favor de los solicitantes, sin embargo este programa por diversas causas no tuvo éxito.

El problema de la regularización, a parte de ser considerado jurídico y también social se ha vuelto político, ya que ha sido bandera de los diversos partidos políticos que participan en esta ciudad y de funcionarios dedicados a la política que pretenden obtener beneficios personales y militantes para su partido.

El efecto psicológico que produce en el ser humano, cuando se le manifiesta que si participa activamente apoyando a un determinado partido político o a un grupo independiente acciones frente a las distintas dependencias gubernamentales y así obtener una vivienda propia o en su caso una escritura de propiedad del inmueble que habitan es positivo, es decir a la gente si le interesa obtener su escritura pública.

Sin embargo el problema es complejo, por el número de instituciones que participan, cada una en el ámbito de su competencia, aunado a los diversos factores que intervienen y que pueden ser de carácter jurídico, político o social.

A nuestro particular punto de vista la regularización territorial, tiene un factor que predomina sobre los otros factores y que es determinante, por que decide, por encima de los demás y este es el *politico*, que ha permitido que actualmente permanezcan los programas y que se actualicen los mismos.

La voluntad del político en turno, es la que rige en su administración y en consecuencia se va atender solamente aquellos problemas que para él son mas importantes, y en el caso en estudio, los programas se concluyen cuando se le otorga al interesado título de propiedad, al político no le importa si existen o no problemas jurídicos, que impidan el procedimiento de regularización.

Lo anterior, es porque en ocasiones los inmuebles, se encuentran en conflictos legales y cuyos juicios son largos y costosos; en otras ocasiones porque los inmuebles se encuentran en zonas de propiedad federal, propiedad del Distrito Federal, propiedad social (ejidal y comunal), zonas consideradas de alto riesgo (zonas minadas, barrancas, lechos de río, y torres de alta tensión etc. Sin embargo con decisión política no existen obstáculos en la regularización, ya que permite que se autoricen mediante decreto las enajenaciones de bienes propiedad federal o del tipo de los antes mencionados .

El concepto de irregularidad en la tenencia de la tierra, en el medio gubernamental así como entre la población que ocupa un asentamiento humano, se entiende como la carencia de título jurídico válido o la deficiencia de éstos por parte de los poseedores de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.

El concepto de regularización de la tenencia de la tierra, puede decirse que "es el medio por el cual el estado, a través de sus organismos, establece las bases para ordenar, registrar, controlar y garantizar la situación de los asentamientos humanos irregulares y dar seguridad jurídica a sus

ocupantes, mediante la entrega de escritura o títulos que acrediten su propiedad." Es decir es, el conjunto de acciones jurídicas-administrativas, llevadas a cabo por la autoridad con la participación de la sociedad civil involucrada, con el propósito de garantizar la seguridad jurídica de la propiedad, ordenándola para integrar los asentamientos irregulares, a los planes y programas que tengan por objeto el desarrollo urbano.

También se entiende a la regularización territorial, como la acción jurídico-administrativa del Departamento, tendiente a proporcionar a los habitantes del Distrito Federal, los servicios de asesoría legal y técnica que solucionen los problemas relacionados con la tenencia, titulación, construcción, y en general, con la propiedad y posesión de bienes inmuebles.

Con la regularización de la tenencia de la tierra, se da certidumbre legal al uso del suelo y evita la conformación de nuevos asentamientos irregulares que propician marcados resagos en la calidad y cantidad de viviendas y servicios.

El proceso tiene además como fin, proporcionar a los habitantes que ocupan estos predios, que cuentan con servicios de asesoría legal y técnica que permiten la solución de los problemas de falta de títulos y en general con la propiedad y posesión de bienes inmuebles.

La regularización además, ofrece a sus poseedores, que sus inmuebles ingresen al mercado inmobiliario integrándolos al régimen urbano, tributario y de servicios públicos.

En estos programas se promueve la participación de la población beneficiaria además de buscar asegurar el interés jurídico de propietarios y colonos, sus objetivos se pueden observar de la siguiente forma:

Proporcionan seguridad jurídica a los poseedores de lotes irregulares, garantizando principalmente el patrimonio familiar mediante la escritura o

título correspondiente, que les permita además, lograr el acceso a los créditos para el mejoramiento de su vivienda, propiciando al mismo tiempo la obtención de los servicios públicos que garanticen condiciones de vida cada día mejor, como un derecho natural y dentro del marco de nuestra Carta Magna.

Permiten que los habitantes de escasos recursos económicos que viven en colonias populares, puedan lograr la obtención de escrituras y títulos de propiedad a bajo costo, aprovechando facilidades de carácter económico dadas mediante acuerdos emitidos por el Jefe del Departamento del Distrito Federal para los programas de regularización.

No obstante lo anterior, existe normatividad que debe observarse en la regularización como es el caso de lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, que establece que la regularización se sujetará a las siguientes normas:

1. La regularización se efectuará conforme al plan o programa de desarrollo o mejoramiento urbano aplicable;
2. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un lote y no sean propietarios de otro inmueble; y
3. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión; y por último, ninguna persona podrá ser beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por las leyes y programas respectivos.

En el programa de regularización de la tenencia de la tierra, se establecen condiciones que necesariamente deben cumplirse para incorporarse al mismo, las que se conocen como políticas.

Algunas de estas políticas generales son:

En colonias nuevas, sólo se atenderán solicitudes para regularización hechas por grupos de colonos, y/o organizaciones en general que los representen, pero que formen un asentamiento de veinte o más viviendas, excepto cuando se defina que la vía de regularización es judicial, en cuyo caso se considerará un número menor.

Deberá tratarse de colonos cuya posesión sea de una antigüedad mínima de cinco años, en forma pacífica, continua y a título de dueño, o más de diez, en forma violenta.

Se regularizará un lote tipo por familia, creando con esto el patrimonio familiar, excepto cuando se refiera a inmuebles cuyo uso sea distinto al habitacional; en tal virtud se aplicará el criterio que se fije para tal efecto, y para el cobro de los costos de escrituración se atenderá lo que determine la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

No se regularizarán asentamientos sobre zonas de propiedad nacional, de reserva ecológica o para usos exclusivos que hayan sido expresamente determinados.

Se buscará otorgar seguridad y certeza jurídica a propietarios y poseedores de inmuebles por medio de la gestión y asesoramiento a los particulares para formalización de títulos que cumplan con todas las formalidades previstas en la Ley.

Sólo podrán participar en el proceso de regularización y hacerse acreedores a sus beneficios, quienes tengan y demuestren interés jurídico.

La Dirección deberá responder, fundando y motivando sus resoluciones, a todas las peticiones de regularización territorial que le formule la comunidad. Asimismo, deberá informar a los interesados de las fases, condiciones y requisitos del proceso de regularización, así como el estado en que se encuentran sus promociones.

Los beneficios de la regularización territorial que realice el Departamento del Distrito Federal, se ajustarán a lo siguiente:

Se atenderá a poseedores con título insuficiente para darle derecho de poseer, pero que demuestre que la tienen en calidad de propietario, en los términos que establece el código civil.

En todas las condiciones de regularización territorial, se procurará que se apliquen conjuntamente planes y programas de mejoramiento urbano y de dotación de servicios básicos, uno de los problemas principales ha los que se ha enfrentado estos programas implantados por el gobierno del D. F. ha consistido en lograr la participación comprometida de la población beneficiada, ya que existe una gran desconfianza hacia los programas de regularización debido a las experiencias anteriores en procesos que no habían logrado transmitir la seguridad jurídica necesaria, ni la contabilidad requerida. Los problemas que debían ser enfrentados eran provocados tanto por situaciones sociales, como por insuficiencias técnicas y jurídicas.

La Dirección General de Regularización Territorial, dependencia adscrita al Departamento del Distrito Federal, es la encargada de programar y ejecutar los programas de regularización, y, por lo mismo la de realizar el enlace con todos los organismos y dependencias que intervienen en el proceso, así como la de entregar en forma pública o privada las escrituras públicas a los interesados.

Por ello realizaremos un análisis detallado de sus atribuciones y de los programas de regularización que tiene para el Distrito Federal.

Se tienen antecedentes recientes de estos programas, los cuales se forman en el año de 1989, cuando el Departamento del Distrito Federal, puso en marcha el Programa de Regularización del Suelo y Servicios (PROGRESSE) a manera de "programa piloto" dentro del marco operativo de la dirección general de regularización territorial, este programa contemplo dificultades

que implicaban la existencia de una multiplicidad de agentes involucrados en el proceso (colonos, asociaciones de vecinos, fraccionadores, representantes, líderes, etcétera) por parte del gobierno diversas instancias y dependencias cada una de las cuales atiende dinámicas propias, en ocasiones convergentes pero que no inmediatamente coinciden con el objetivo de mejorar las condiciones de vida de la población afectada por la irregularidad, por lo que se atienden problemas jurídicos y técnicos. Entre éstos últimos destaca la falta de documentos confiables para acreditar la propiedad, errores en los existentes, carencia de antecedentes registrales, cesiones de derechos sin formalizar, y otros problemas legales a los que se conjuntaba la inexistencia de planos autorizados, la necesidad de deslindar las poligonales a regularizar de las áreas de reserva ecológica o de ejidos y tierras comunales y propiedad particular, para definir los límites de la irregularidad.

Por otro lado la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, desempeña una función fundamental conforme a la cual se cumple la necesidad de notificación pública y autentica a la sociedad, de la existencia de los derechos que se describen en dicho registro. La inscripción evita los fraudes, los abusos y la ocultación de los gravámenes, pues pone de manifiesto la condición de los inmuebles haciendo más seguros los hechos y actos jurídicos traslativos de propiedad. La publicidad por la inscripción en el registro de los gravámenes y de todos los actos traslativos de la propiedad, de las restricciones y modificaciones que tenga, que limiten su valor circulación, se haya de tal manera arreglada que por virtud de la misma, pueda y deba conocerse la historia de cada inmueble a lo que se refiere; es decir, que se conocen sus mutaciones, gravámenes y desmembramientos sufridos. Surge así el principio registral llamado "tracto sucesivo", que significa que la serie de inscripción última debe derivar de la

voluntad del titular que aparezca en la inscripción inmediata anterior y ésta de la que inmediatamente le preceda, y así sucesivamente.

Por otro lado, el proceso de regularización se ha caracterizado por la expropiación concertada, aplicado por la Dirección General de Regularización Territorial en junio de 1990 se realizó por diversas causas, entre las cuales destacan:

La existencia de disputas por la posesión de dobles ventas realizadas con anterioridad.

La presencia de múltiples lotes en "comodato", es decir, habitados por personas como custodios, quienes al mismo tiempo tienen necesidad real de vivienda y a quienes los poseedores dieron oportunidad de ocuparlos;

La existencia de subdivisiones que obligan a precisiones en el registro público; y un pequeño porcentaje de personas con escasos recursos que muestran imposibilidad económica para adquirir el finiquito con el propietario conforme lo establecía el convenio de regularización de 1988.

El programa de Trabajo de la Dirección General de Regularización Territorial, se enmarca dentro sus facultades que se encuentran contenidas en el reglamento interior del departamento del Distrito Federal, en el capítulo VIII art. 16 fracciones I a la XI. en donde se considera como objetivo fundamental la regularización de los asentamientos humanos irregulares en el Distrito Federal, tanto de inmuebles propiedad particular como propiedad del Departamento del Distrito Federal, Los objetivos específicos del programa de regularización se pueden resumir en lo siguiente:

Otorgar seguridad jurídica a los poseedores de escasos recursos.

Propiciar mediante la regularización de la tierra, el acceso a crédito para el mejoramiento de vivienda y servicios.

Incorporar la áreas irregulares al sistema de reordenación urbana y de catastro del Distrito Federal.

Las funciones que lleva a cabo la Dirección General de Regularización Territorial de acuerdo con el Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal, son las siguientes:

Asesorar a los habitantes de las colonias y zonas urbanas del Distrito Federal para la resolución de sus problemas relacionados con la tenencia, titulación, reconstrucción y, en general, con la propiedad y posesión de inmuebles.

Regularizar, rehabilitar las colonias y zonas urbanas con la colaboración de las delegaciones y sus habitantes.

Actuar, cuando a su juicio convenga y a solicitud de la parte interesada, como árbitro y conciliador en los conflictos sobre propiedad inmuebles que se presenten en las colonias urbanas y zonas populares.

coadyuvar con las Delegaciones del propio Departamento con las dependencias y entidades de la administración pública federal, así como con los gobiernos de los estados y municipios, de acuerdo a instrucciones expresas del jefe del Departamento del Distrito Federal, para la regularización y rehabilitación de las colonias y zonas urbanas populares limítrofes.

Existe, además, un conjunto de normas y ordenamientos jurídicos donde se encuadra la actividad de regularización que lleva a cabo la Dirección General de Regularización Territorial, lo que para alcanzar sus objetivos y cumplir con la regularización integral e intensiva, instrumentó un esquema de trabajo fundamentado y denominado como líneas de acción entre las que destacan:

La línea de la concertación, en este sentido de manera permanente se recorren las colonias, y se realizan visitas domiciliarias, dando información

acerca del proceso de escrituración, además se celebran asambleas con las asociaciones de residentes y se firman convenios para establecer las bases de operación del programa.

La línea de la simplificación y apoyo administrativo, se da con la finalidad de facilitar y agilizar el proceso de regularización esto por acuerdo del jefe del Departamento del Distrito Federal, en donde se establecieron los mecanismos de modernización y simplificación administrativa:

1.- Acuerdo de facilidades referente a los programas de regularización territorial que se llevan a cabo en el Departamento del Distrito Federal, publicado el 5 de abril de 1989 en el diario oficial, con la participación del Colegio de Notarios y dependencias del mismo involucradas, tendientes a simplificar y modernizar el proceso de regularización y donde se formalizaron los siguientes puntos:

Validación del uso del suelo de los predios que se comprenden en el programa

Avalúo global del predio, traducido a menor costo por metro cuadrado.

Liberación de la presentación de certificados de libertad de gravámenes.

Uso del plano manzanero como instrumento único, en donde convergen todas las instituciones y personas involucradas en el proceso de regularización.

2.- Convenio con el Colegio Notarios, en donde se reduce el costo de escrituración para el colono y se destaca la participación de la Tesorería del Distrito Federal para el otorgamiento de claves catastrales de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, para la pronta asignación de los folios reales y auxiliares.

3.- Para los ejercicios fiscales 1990-1993, anualmente se publicó en el Diario Oficial un acuerdo donde se establece que los beneficiarios del programa de

regularización tenga un subsidio del 100% en relación a diversos impuestos, derechos y aprovechamientos, relacionados con la regularización de la tenencia de la tierra.

4.- El poder legislativo realizó adiciones a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su artículo segundo, con el fin de declarar la expropiación de la tenencia de la tierra, como causa de utilidad pública.

5.- Así como el H. congreso de la unión, reformó el artículo 122 fracción III del código de procedimientos civiles del Distrito Federal, lo cual aunado a la concertación entre los poderes ejecutivo, legislativo y judicial, permitió la participación del órgano judicial en el proceso de regularización con la instauración de cuatro juzgados civiles de inmatriculación judicial, encargados de los asuntos sobre la materia.

6.- Desconcentración y regionalización de las funciones, mediante la creación de los módulos, encargados de realizar las tareas operativas de la Dirección en la zonas por regularizar.

7.- Recuperación financiera: La asignación y administración de recursos se han orientado con plena conciencia de las necesidades actuales. Como apoyo a éste ámbito, se instrumentó un mecanismo de recuperación financiera y transparencia administrativa, que permite cotizar a valor social, el costo de escrituración y el crecimiento del programa a través de su recuperación.

2.- EL DISTRITO FEDERAL Y SUS FACULTADES EN MATERIA DE TENENCIA DE LA TIERRA.

Al hablar de este punto tocare el origen, estructuras y funciones del Departamento del Distrito Federal, para comprender fácilmente sus acciones.

y las facultades que confiere en materia de regularización dentro de sus leyes y reglamentos .

El Distrito Federal, como entidad federativa, surgió a la vida política administrativa el 20 de noviembre de 1824, de acuerdo con la fracción XVII del artículo 50 de la constitución del 4 de octubre de 1824, el Congreso tenía facultades para elegir un lugar que sirviera de residencia a los supremos poderes de la Federación, mediante decreto del 20 de noviembre de 1824, se designó a la Ciudad de México, como residencia de dichos poderes.

La constitución de 1836, suprimió al Distrito Federal y la ciudad de México pasó a formar parte del Departamento de México.

Al triunfo federalista, en el año 1846, se restauró la vigencia de la constitución de 1824 y nuevamente aparece el Distrito Federal.

El constituyente aprobó el artículo 46 de la constitución de 1857 que deja subsistente al Distrito Federal en la Ciudad de México.

La constitución de 5 de febrero de 1917, otorga al congreso de la unión, en el artículo 73 fracción VI, la facultad de legislar en todo lo relativo al Distrito Federal y fija las bases de su organización, dividiéndolo originalmente en municipios a cargo de ayuntamientos de elección popular directa, a la vez dispuso que el gobierno del Distrito Federal, estuviera a cargo de un gobernador, nombrado y removido libremente por el presidente de la república.

En el gobierno del Distrito Federal desde 1824, coexistieron autoridades federales y municipales.

El 31 de diciembre de 1928 se expidió la primera Ley Orgánica del Distrito Federal.

De acuerdo a lo que nos señalan los artículos 42 fracción I, 43 y 44 de la Constitución el Distrito Federal se debe considerar como entidad asiento de

los poderes federales, entendiéndose como el conjunto de órganos que en un momento dado y dentro de un estado ejercen el poder en todos los ámbitos de las relaciones humanas; o como la actividad de estos órganos encomendados a realizar ciertos fines, ya sea dentro de un estado o dentro de las partes integrantes del mismo.

Actualmente el gobierno del Distrito Federal se constituye por sus tres poderes:

- 1) El ejecutivo, quien lo ejerce el presidente de la república por conducto del jefe del departamento del Distrito Federal.
- 2) El poder legislativo, constituido por el congreso de la unión y la asamblea de representantes del Distrito Federal.
- 3) El poder Judicial, para el Distrito Federal lo constituye el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal de acuerdo con la ley orgánica de los tribunales de justicia del fuero común para el Distrito Federal.

La función jurisdiccional administrativa esta a cargo de un Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

El Departamento del Distrito Federal constituye un órgano de la centralización administrativa dependiente del poder ejecutivo, y se trata de una entidad federativa, el Distrito Federal como tal, debe tener personalidad jurídica propia ya que cuenta con un territorio, población, poderes que ejerce su gobierno y un orden jurídico que regula a este, por lo tanto se confirma el criterio de que el Distrito Federal cuente con régimen patrimonial, presupuestario y financiero, también independiente de la Federación.

El Departamento del Distrito Federal, es una dependencia que depende del poder ejecutivo y que de acuerdo con la ley orgánica de la administración Publica Federal forma parte de la administración pública federal. Por lo que el artículo 44 de la propia ley señala lo siguiente:

Al Departamento del Distrito Federal corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

I.- Atender lo relacionado con el gobierno de dichas entidad, en los términos de su ley orgánica , y

II.- Los demás que le atribuyan las leyes y reglamentos .

El Departamento del Distrito Federal es, por lo tanto una autoridad federal, pero al mismo tiempo local, cuya competencia se restringe únicamente a su ámbito territorial.

El Departamento del Distrito Federal, tiene como ya mencione con anterioridad personalidad y capacidad jurídica propia para adquirir y poseer toda clase de bienes muebles e inmuebles que le sean necesarios, esto es de acuerdo al artículo 32 de su ley orgánica del departamento del Distrito Federal de 1978.

Por lo que se refiere a lo anterior este artículo 32 nos viene a crear una confusión ya que se afirma que el departamento del Distrito Federal tiene personalidad jurídica, lo cual no es correcto, ya que no va de acuerdo con la realidad ni con las disposiciones legales, y sobre todo las constitucionales, toda vez, que la personalidad jurídica propia corresponde a la entidad federativa es decir al Distrito Federal, ya que el que tiene patrimonio y capacidad jurídica para adquirir y poseer toda clase de bienes, y el Departamento del Distrito Federal, sólo, es uno de los órganos de gobierno de la entidad federativa a través de los cuales ejercita sus derechos y cumple sus obligaciones.

El Jefe del Departamento del Distrito Federal es un funcionario político-administrativo nombrado y removido por el presidente de la República además deberá residir en la propia entidad durante el tiempo que dure su cargo, artículo 2º de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal.

2.1 ESTRUCTURA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL:

De acuerdo al artículo 73 constitucional fracción VI, corresponde al Presidente de la República, el ejercicio del gobierno en el Distrito Federal.

Ejerce sus facultades por conducto del Jefe del Departamento del Distrito Federal, a quien auxilian una serie de dependencias que actúan en todas las ramas de la administración.

En el ámbito político

- 1.- El consejo consultivo de la ciudad de México.
- 2.- La junta de vecinos.
- 3.- Las delegaciones político-administrativas.

En el ámbito administrativo

- 1.- La Secretaría general de Gobierno, primordialmente atiende las materias relativas al seguimiento de las funciones desconcentradas en las delegaciones del departamento así como entre otras todo lo relacionado con la administración de los recursos territoriales y bienes del Distrito Federal.
- 2.- La Secretaría General de Planeación y Evaluación.
- 3.- La Secretaría General de Obras
- 4.- La Secretaría general de desarrollo urbano y ecología
- 5.- La Secretaría General de Desarrollo Social
- 6.- La Secretaría General de Protección y Vialidad.
- 7.- La Oficialía Mayor quien atiende entre otras cosas, el ejercicio presupuestal, los recursos materiales, los servicios generales y en general la administración interna del Departamento del Distrito Federal.
- 8.- La Tesorería

9.- La Contraloría General.

10.- Las Delegaciones.

Organización del Departamento del Distrito Federal

La Jefatura del Departamento, Las Secretarías Generales, Las Secretarías Generales Adjuntas, La Oficialía Mayor, la Tesorería, La Contraloría General, Las Direcciones Administrativas Centrales y Organos Desconcentrados integran la administración pública centralizada.

Atribuciones del Departamento del Distrito Federal

La ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal vigente separa las atribuciones del mismo en las siguientes categorías:

Materia de gobierno artículo 17 de ley orgánica

Jurídico administrativas. artículo 18. de ley orgánica

Materia de hacienda. artículo 19. de ley orgánica

Materia de obras Y servicios artículo 20 de ley orgánica

Materia social y económica. artículo 21 de ley orgánica

Prestación de servicios públicos. artículo. 22 de ley orgánica

Patrimonio del Departamento del Distrito Federal.

Sobre los inmuebles propiedad del Departamento del Distrito Federal, al respecto de este punto la ley orgánica del Departamento del Distrito Federal dispone lo siguiente .

artículo 32.- El Departamento del Distrito Federal tiene personalidad y capacidad jurídica para adquirir y poseer toda clase de bienes muebles e inmuebles que le sean necesarios.

Artículo 33.- "El patrimonio del Departamento del Distrito Federal lo constituyen los bienes del dominio público y los de dominio privado."

Artículo 34.- "Los bienes del dominio público del Departamento del Distrito Federal son los Sigüientes

I).- Los de uso común.

II).- Los inmuebles destinados a un servicio público prestado por el Departamento

III.- Los bienes que de hecho se utilicen para la prestación de servicios públicos, o actividades equiparadas a estos;

IV.- Los monumentos arqueológicos, históricos y artísticos, muebles e inmuebles, propiedad del Departamento del Distrito Federal.

V.- Las vías terrestres de comunicación que no sean federales o de particulares

VI.- Los inmuebles expropiados a favor del departamento;

VII.- Los canales, zanjas y acueductos adquiridos o construidos por el Departamento del Distrito Federal, así como los cauces de los ríos que hubiesen dejado de serlo;

VIII.- Las superficies de tierra que no sean propiedad de la federación, ni de los particulares, y que tengan utilidad pública.

IX.- Las servidumbres cuando el predio dominante sea alguno de los anteriores;

X.- Los muebles propiedad del Departamento del Distrito Federal que por su naturaleza no sean normalmente sustituibles, como los documentos , publicaciones periódicas mapas, planos, folletos y grabados importantes o raros, así como las colecciones de esos bienes; las piezas etnológicas y paleontológicas; los especímenes tipo de la flora y de la fauna; las colecciones científicas y filatélicas; los archivos, las fonograbaciones, películas archivos fotográficos, cintas magnetofónicas, y cualquier otro objeto

que contenga imágenes y sonidos, y la piezas artísticas o históricas de los museos.

XI.- Los montes y bosques que no sean propiedad de la federación, ni de los particulares y que tengan utilidad pública.

XII.- Las pinturas murales, las esculturas y cualquier obra artística incorporada o adherida permanentemente a los inmuebles del Departamento del Distrito Federal.

XIII. - Las plazas, calles avenidas, viaductos, paseos, jardines y parques públicos.

XIV.- Los demás bienes muebles e inmuebles no considerados en las fracciones anteriores, que tengan un interés público o que sean de uso común y no pertenezcan a la federación ni a los particulares."

Artículo 35.- "Los bienes del dominio privado del Distrito Federal son:

I.- Los no comprendidos en el artículo anterior y cuyo uso y utilidad no tengan interés público.

II.- Los que hayan formado parte de dependencias u organismos del Departamento del Distrito Federal, que se extingan y no tengan utilidad pública y

III.- Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiera el Departamento y que no sean de utilidad pública."

Artículo 36.- Los bienes muebles e inmuebles que constituyan el patrimonio del Departamento del Distrito Federal, son inembargables; en consecuencia no podrá emplearse la vía de apremio ni dictarse acto de ejecución, para hacer efectivas las sentencias dictadas a favor de particulares, en contra del propio Departamento del Distrito Federal o de su hacienda. Tales sentencias se comunicaran al presidente de la república, como encargado del gobierno

del Distrito Federal, a fin de que si no hubiere partida del presupuesto de egresos, solicite a la cámara de diputados del congreso de la unión la expedición del decreto especial que autorice la erogación.

Los bienes de dominio publico, de uso común, y los destinados a un servicio publico, no podrán ser objeto de hipoteca ni reportar en provecho de particulares, sociedades o corporaciones, ningún derecho de uso, usufructo o habitación; tampoco podrá imponerse sobre ellos servidumbre pasiva alguna en los términos del derecho común.

Artículo. 37.- "La enajenación de bienes inmuebles del dominio publico requiere decreto del Presidente de la República.

La venta de los bienes inmuebles del dominio privado el Departamento del Distrito Federal y los que se refieren del dominio público se hará mediante pública subasta.

Los bienes del Departamento del Distrito Federal son susceptibles de enajenación fuera de subasta pública, cuando lo determinen expresamente en las leyes, o acuerde el Presidente de la República."

Artículo 38.- "El Departamento del Distrito Federal esta facultado para retener administrativamente los bienes que posea. Cuando se trate de recuperar la posesión provisional o de obtener el cumplimiento, la rescisión o la nulidad de los contratos celebrados respecto a dichos bienes, deberá deducirse ante los tribunales del fuero común, las acciones que correspondan, mismas que se tramitarán en los términos del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, presentada la demanda, el juez, a solicitud del representante del Distrito Federal, y siempre que encuentre razón que lo amerite, podrá autorizar la ocupación provisional de los inmuebles, cuando la autoridad promovente señale como finalidad de dicha ocupación un interés social, o la necesidad de impedir su detentación por terceros, o que sean

destinados a propósitos que dificulten su reivindicación o su destino a fines de interés público.

La resolución denegatoria podrá revocarse en cualquier estado de litigio por causa superviniente."

Artículo 39.- Los honorarios de estos notarios se regularan de acuerdo con el arancel, cuando deban ser cubiertas por particulares, pero los que sean a cargo del Departamento del Distrito Federal se reducirán a las dos terceras partes.

Artículo 41.- "El Departamento del Distrito Federal, podrá ordenar y ejecutar las medidas administrativas encaminadas a mantener o recuperar la posesión de los bienes incorporados al dominio público del propio Departamento, así como remover cualquier obstáculo, natural o artificial, que impida o estorbe su uso o destino. En caso de urgencia el Delegado en cuya jurisdicción se encuentre los bienes del que se trata podrá decretar las medidas pertinentes.

Para los mismos fines, el Departamento del Distrito Federal, cuando lo considere conveniente, podrá promover juicio ante las autoridades competentes. La autoridad Judicial, al dar entrada la demanda, decretará de plano la ocupación de los bienes que sea materia de la misma, mientras se transmite el juicio."

Artículo 42.- "Las ordenes o actos a que se refiere el primer párrafo del artículo anterior, podrán ser reclamados ante la autoridad administrativa de la que hubieren emanado, dentro del plazo de cinco días siguientes a la fecha de su notificación o enajenación."

Por cuanto hace al reglamento interior del Departamento del Distrito Federal el artículo 16, fracción primera, dispone que corresponda a la Dirección General de Regularización Territorial, intervenir en los casos de ocupación

ilegal de predios destinados o susceptibles de habitarse a la habitación popular u otros fines de desarrollo urbano.

En consecuencia se desprende que en principio esta es la dependencia del Departamento del Distrito Federal, que conoce del conflicto y genera la ocupación arbitraria de predios que están en forma irregular.

El artículo 39 del reglamento interior del Departamento, en su fracción primera establece que corresponde a la dirección general de servicios legales, representar al departamento del distrito federal en los juicios en que este sea parte.

EL 16 de diciembre de 1983, se publica en el diario oficial de la federación, el decreto por medio del cual se reforma o adiciona la ley orgánica de 1970; la que a la letra dice:

Artículo 20 fracción VII. - al departamento del distrito federal, corresponde el despacho, de los siguientes asuntos en materia de obras y servicios:

VII.- Establecer las políticas del departamento del distrito federal, en materias de planificación cuidando de la aplicación de la ley de desarrollo urbano del propio Distrito Federal y sus reglamentos, intertando las acciones judiciales o administrativas procedentes en caso de ocupación ilegal de predios; promover la regeneración de las colonias populares; elaborar y ejecutar programas de habitación y de fraccionamiento de acuerdo a su presupuesto o en colaboración con las instituciones del sector público y privado y la regularización y rehabilitación de las colonias y zonas urbanas.

Para el despacho de dichos asuntos, su mejor distribución y desarrollo, el jefe del Departamento del Distrito Federal se puede auxiliar y puede delegar funciones a direcciones generales.

2.2.- REGLAMENTO INTERIOR DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

El reglamento se publica en el diario oficial de la federación el 17 de enero de 1984 y nos dice lo siguiente:

Artículo 1.- "El Departamento del Distrito Federal, como dependencia del poder ejecutivo federal, tiene a su cargo el despacho de los asuntos que expresamente le encomienda su ley orgánica y otras leyes, así como los reglamentos decretos acuerdos y ordenes del presidente de la república."

Dentro de este reglamento, se encuentran señaladas las disposiciones , con las cuales las Direcciones Generales dependientes del Departamento del Distrito Federal, van a llevar a cabo los ordenamientos a que se refiere en el artículo anterior, entre los cuales se incluye la ordenación, conservación y regularización de los asentamientos humanos.

Artículo 2.- Para el estudio y planeación de los estudios que le competen el departamento del distrito federal cuenta con las siguientes áreas, unidades administrativas y órganos desconcentrados:

1. Jefatura.
2. Secretaría General de Gobierno.
3. Secretaría General de Planeación y Evaluación
8. Oficialía Mayor.
9. Tesorería.
10. Coordinación General Jurídica
14. Dirección General de Regularización Territorial.
23. Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.

- 29. **Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales.**
- 36. **Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.**
- 42. **Delegaciones.**
- 46. **Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural.**

Artículo 75 fracción VII, XII Y XIV.- El cual señala que corresponde a la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica:

VII.- Aplicar en el área de su competencia la ley de desarrollo urbano del Distrito Federal y revisarla periódicamente, así como proponer en su caso, la actualización de los reglamentos de esta ley de desarrollo urbano del distrito federal, así como aquellos relativos a uso de suelo XII.- Proponer y vigilar el cumplimiento de las normas y criterios que regulan la tramitación de permisos , autorizaciones y licencias previstas en la Ley de

XIV.- Elaborar y mantener actualizado el inventario de la reserva territorial y colonias populares del Distrito Federal, así como participar en la oficina mayor y demás áreas competentes, en la adquisición de la propia reserva territorial que se requiera para la realización de los programas del Departamento.

Es importante señalar, que para hacer posible la regularización de los asentamientos humanos irregulares, este organismos es el que autoriza, que los predios ocupados por esta clase de asentamientos, sean considerados para su ocupación y posesión definitiva, realizando para tal fin, los estudios correspondientes a mecánica de suelo, subdivisión y autorización respectiva.

La Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, apoya notablemente a la Dirección general de Regularización Territorial, con la cual se coordina, para realizar la regularización de las colonias populares que se

encuentren desprotegidas jurídicamente, por haberse originado de un asentamiento irregular.

El artículo 16 del reglamento Interior de la ley orgánica del Departamento del Distrito Federal, nos habla de las facultades que se le confieren a la Dirección General de Regularización Territorial en materia de regularización.

3.- LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL

3.1.- ANTECEDENTES

Los primeros esfuerzos de las autoridades capitalinas por resolver el problema de la irregularidad en la tenencia de la tierra se ubican en el año de 1937 en el cual se llevo a cabo la primera expropiación con tal propósito, la oficina de cooperación, creada poco tiempo después, establece el punto de partida de la evolución institucional en la materia. Las motivaciones de estos actos de gobierno están sobradamente documentadas y surgen de la desordenada expansión de la mancha urbana a causa del vertiginoso crecimiento de la población .

En 1941, la Oficina de Colonias, desarrollo actividades a un ritmo variable y atendiendo uno por uno los casos de irregularidad. La expansión urbana continuaba y con ella presiones especulativas sobre la tierra.

La actuación de la instancia reguladora avanzó en los años 60. Sin embargo, la irregularidad se extendía a casi la tercera parte de la mancha urbana, situación que exigía acciones mas decididas que se vieron contempladas en las reformas de 1970. Año en que la nueva ley orgánica del Distrito Federal, reorganizó la tarea de regeneración urbana y adoptó medidas para atender la regularización de la tenencia de la tierra.

La antigua Oficina de Colonias, alcanzó el rango de Subdirección en la recién creada Dirección General de Promoción de la Habitación Popular. Esta dependencia se orientó hacia la construcción de unidades habitacionales y la Procuraduría de Colonias Populares, se creó el Fideicomiso de Desarrollo Urbano Ejidal "FIDEURBE" para regularizar la tenencia de la tierra.

La expedición de la ley general de asentamientos humanos y la ley del desarrollo urbano del distrito federal, creó un marco legal para la urbanización del país que se sentó las bases para el ordenamiento territorial del Distrito Federal.

Con el plan sectorial de desarrollo urbano y el plan regional de la zona metropolitana se inició un proceso de corresponsabilidad con la comunidad para atender el crecimiento de la ciudad de México. La comisión de desarrollo urbano "CODEUR", asumió un papel normativo de la administración urbana integrando diversos organismos y dependencias, entre ellas la Procuraduría de Colonias, a "FIDEURBE", y diversas direcciones generales asociadas a la problemática de la vivienda y el ordenamiento del uso de suelo. En 1978 se creó la Dirección de Área de Recursos Territoriales "DART". Igualmente se formó la dirección general del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en donde se concentró la información de los registros que ya existían en algunas Delegaciones del Departamento del Distrito Federal.

A principios de 1983 se creó la actual Dirección General de Regularización Territorial "DGRT" adscrita a la Secretaría General de Gobierno del Departamento del Distrito Federal, dependencia que asumió las atribuciones y responsabilidades de la DART, abarcando un horizonte de acción más amplio. Su ámbito de acción comprende la propiedad particular y del Departamento del Distrito Federal. La experiencia acumulada permitió diseñar nuevos enfoques y procedimientos para resolver los casos de

irregularidad con mayor prontitud y eficiencia. Recopilando la experiencia de los comités de regularización para reunir a los principales actores del proceso. aplicando tecnologías aerofotogrametricas para dar sustento técnico a la deleitación de superficies y colindancias, conjuntándose en el programa piloto, reforzando su operación con los acuerdos de facilidades.

3.2.- ATRIBUCIONES DELA DIRECCIÓN GENERAL DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL

El articulo 16 del reglamento interior del Departamento señala entre otras facultades de la Dirección General de Regularización Territorial las siguientes:

Intervienir en los casos de ocupación ilegal de los predios destinados o susceptibles de destinarse a la habitación popular o a otros fines de desarrollo urbano;

Asesorar a los habitantes de las colonias y zonas urbanas del Distrito Federal para la solución de sus problemas relacionados con la tenencia, titulación, construcción, reconstrucción y , en general con la propiedad y posesión de inmuebles.

Proporcionar, a solicitud de los delegados, los elementos técnicos disponibles para evitar la invasión de predios o para obtener su desalojo mediante el ejercicio de las acciones judiciales o administrativas que procedan.

Llevar el registro de las colonias y zonas urbanas populares, así como las asociaciones que integren sus habitantes.

Ser el conducto del Departamento del Distrito Federal, ante la Secretaría de la Reforma Agraria , y la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra para todos los efectos relacionados con la regularización de la tenencia de la tierra.

Regularizar y rehabilitar las colonias y zonas urbanas con la colaboración de las delegaciones y sus habitantes.

Emplear en el cumplimiento de sus atribuciones los recursos y los medios de apremio que legalmente procedan.

Actuar cuando a su juicio convenga y a solicitud de parte interesada, como arbitro y conciliador en los conflictos sobre la propiedad inmueble que se presenten en las colonias y zonas urbanas populares;

Coadyuvar con las delegaciones del propio Departamento, con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, así como con los gobiernos de los estados y municipios, de acuerdo a instrucciones expresas del jefe del Departamento del Distrito Federal, para la regularización y rehabilitación de las colonias y zonas urbanas populares limítrofes.

Proponer y elaborar el proyecto de expropiación por causa de utilidad pública, de aquellos predios en donde se encuentren asentamientos humanos irregulares, salvo aquellos que sean de origen ejidal o comunal los que se tramitaran por conducto de la Reforma Agraria, y aplicar en el área de su competencia las disposiciones legales y administrativas relacionadas con la rehabilitación, regularización y desarrollo urbano.

Este organismo se constituyo como el mas importante para la regularización de los asentamientos humanos irregulares en el Distrito Federal, que además de las atribuciones mencionadas anteriormente dentro de sus funciones se encuentran la de :

Programar, coordinar y vigilar 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 técnico-jurídicos 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 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 registros de colonias y asociaciones de colonos, a fin de instrumentar las políticas de vialidad y desarrollo de las mismas.

Los procedimientos de regularización por las vías antes señaladas requieren de los siguientes elementos:

1.- Orden Jurídico, solicitud de regularización, esta debe ser por escrito en donde se manifieste su pretensión de ser incorporado al programa, sujetándose a las políticas, normas y metodología de trabajo de la Dirección General de Regularización Territorial, conviniendo para ello, en cubrir los gastos inherentes al proceso.

Investigación documental del propietario, para obtener, los antecedentes o constancias registrales que permitan contar con los datos generales del predio, de su propietario registral, de la situación y características del lote y los elementos que constituyen las operaciones realizadas sobre el mismo.

Investigación documental de poseedores para obtener los datos relativos al tipo de posesión, antigüedad de la misma, superficie, uso y servicios que dispone, además de los documentos que amparen dicha información así también los datos generales del poseedor.

2.- Orden Social, reconocimiento de zona, que conjuntamente con el área técnica permita determinar la superficie por regularizar y donde se identifique las zonas que la integran, así como proponer la numeración de las manzanas que permitan ordenar el trabajo.

Así mismo se tendrá la información básica relativa a: Ubicación, población, servicios, infraestructura, equipamiento, entre otros datos relevantes.

Censo preliminar y asambleas informativas, que mediante el levantamiento de información preliminar, a partir de un croquis por manzana se determinen las clases de lote existentes; especificando sus condiciones de ocupación, el tipo de propiedad del que procede el estado en que se encuentra y la declaración de título de ocupación. También se llevará a cabo Asambleas Informativas y de sensibilización convocadas por invitación, de acuerdo al

numero de lotes, así mismo se entregaran invitación para el levantamiento censal y la recabación de la información documental.

Detección de líderes y organizaciones, desde el inicio se deberán ir detectando los líderes naturales entre los que se podrá encontrar los promotores sociales para las acciones de obras y servicios con el propósito del mejoramiento de la colonia.

3.- Orden Técnico, reconocimiento de características y condiciones físicas del suelo. Se llevara a cabo un recorrido inicial en el que, a partir de la cartografía con que se cuenta, se hará una delimitación de la poligonal de trabajo. En este recorrido se excluirán de la poligonal las zonas ecológicas, los espacios abiertos y/o áreas verdes y las zonas ejidales o comunales en su caso; también se señalará las barreras físicas, colindancias geográficas, vías de acceso, taponamientos viales, entre otros elementos de importancia.

Croquis de localización y planos existentes. Se deberá elaborar un croquis con la mayor información que se tenga a la mano y localizar aquellos planos en poder de otras áreas del propio Departamento e externas con el fin de agilizar el trabajo técnico.

Condicionantes generales en planos aplicables delimitada la zona por regularizar deberán analizar los diferentes planes y programas de desarrollo que tengan previstas acciones en dicha zona con el objeto de identificar áreas de afectación y modificación en los planos.

Esquema de delimitación y lotificación de la zona. Con la información recabada se delimitara la zona de trabajo laborando un esquema de lotificación que servirá de apoyo a las actividades que efectúe el área social en sus asambleas y en la entrega de solicitudes de documentación.

Orden Financiero, caracterización de la situación económica de los beneficiarios, que se determinara mediante la aplicación de cédulas de

campo e información documental y tendrá como propósito el definir el nivel de ingresos promedio de la zona a regularizar.

Ponderación de valores de suelo, mediante la identificación de los valores catastrales vigentes y la aplicación de los coeficientes para aproximarlos a los valores comerciales.

4.- AUTORIDADES QUE PARTICIPAN EN LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.

Como ya he mencionado la Dirección General de Regularización Territorial es el organismo encargado de llevar a cabo la regularización, Por lo que para facilitar el proceso, participan autoridades Administrativas y Judiciales de las que se hablara a continuación ya que es importante su participación en el proceso de escrituración .

4.1.- AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS

- 1.- Dirección General de Regularización Territorial.
- 2.- La Dirección General de Desarrollo Urbano y Protección Ecológica, la cual se encarga de autorizar los planos de lotificación y quien determina finalmente como definitivo el asentamiento humano irregular de un predio.
- 3.- Registro Publico de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, con quien se acordará la inscripción de las lotificaciones, planos y protocolos, del predio donde se ubica el asentamiento considerado para la regularización .
- 4.- El Colegio de Notarios, con quien se celebran convenios para facilitar los tramites de escrituración de dichos predios y lotificaciones .

Al respecto la ley del notariado para el Distrito Federal en su artículo 8 dice:

"El Departamento del Distrito Federal, podrá requerir a los notarios de la propia entidad, para que colaboren en la prestación de los servicios públicos notariales, cuando se trate de satisfacer demandas inaplazables de interés social, a este efecto, el Departamento fijará las condiciones a las que deberá sujetarse la prestación de dichos servicios."

Los notarios se encargaran de facilitar los tramites de escrituración e inscripción en el registro publico de la propiedad, de las lotificaciones que se encuentren en posesión de familias de escasos recursos las cuales constituyen los asentamientos irregulares, dichos tramites se realizan a un costo económico, para tal efecto cobraran el cincuenta por ciento de su tarifa normal , siguiendo lo establecido en el cuarto párrafo del artículo 2317 del código civil que a la letra dice:

"Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorgan con motivo de los Programas de Regularización de la Tenencia de la Tierra , que realice el Departamento del Distrito Federal, sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el Protocolo abierto especial a cargo de las notarias del Distrito Federal, a quienes en esos casos reducirán e un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo.

4.- La Comisión de Regularización Territorial de la Secretaria de la Reforma Agraria, con quien se coordinará para regularizar aquellos predios que se ubiquen en zonas ejidales, comprendidos dentro del Distrito Federal

5.- La Tesorería de del Distrito Federal, ante quien se tramita la agilización del pago de impuestos por la regularización de los terrenos que poseen los habitantes de esos asentamientos, o en su caso la disminución o condenación de los mismos.

6.- Las Delegaciones del Departamento del Distrito Federal, dentro de las atribuciones que le compete la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal en su Reglamento Interior, artículo 45 fracción XXXIV que establece proporcionar a los organismos competentes la colaboración que le soliciten para el proceso de regularización de la tenencia de la tierra.

Para efectuar los programas de regularización, se llevaron a la práctica la expedición de acuerdos que establecieron mecanismos para modernizar los procedimientos así como una serie de medidas de apoyo para facilitar el proceso, con la finalidad de que este fluyera ágilmente. Los más destacados elementos de estas reformas administrativas estratégicas, fueron:

I.- Acuerdos de facilidades referente a los programas de regularización Territorial que se lleva a cabo, por el Departamento del Distrito Federal o sus entidades sectorizadas. Fue publicado en el diario oficial de la federación el 5 de abril de 1989. En este acuerdo se establecieron bases para simplificar y modernizar el proceso de regularización con la participación de diversas dependencias del Distrito Federal involucradas y con la participación del colegio de notarios de la Ciudad de México y se formalizaron los aspectos siguientes:

Se consideran permitidos los usos y destinos de los predios integrados al programa.

Regularizar simultáneamente a la tierra y los accesorios, sin costo.

Realización de un avalúo global del predio individualizado por el Departamento del Distrito Federal, lo que determina el precio de la operación.

Liberación de la presentación de Certificados de Libertad de Gravámenes, Constancias Catastrales o Informes de adeudos de contribuciones.

Liberación de presentación del segundo aviso preventivo por parte de los notarios.

Las firmas o declaraciones de tipo administrativo o fiscal que deban hacer los notarios, se presentan en formas globales y simplificadas.

II.- Convenios con el Colegio de Notarios por medio de los cuales se reduce el costo de la escrituración para los colonos. Asimismo se destaca la participación de la Tesorería del Distrito Federal para el otorgamiento de las claves Catastrales y del Registro Público de la Propiedad y el Comercio para la pronta asignación y materialización de folios reales y auxiliares.

III.- Uso del plano manzanero como instrumento básico, donde convergen las informaciones necesarias de todas las personas e instituciones involucradas en la regularización.

IV.- Registro de folio real y claves catastrales en el plano manzanero.

V.- Acuerdos que establecen subsidios del 100 % en relación a impuestos, derechos y aprovechamiento relacionados con la regularización de la tenencia de la tierra.

VI.- La adición a la Ley del Desarrollo Urbano, en su artículo segundo, para declarar la regularización de la tenencia de la tierra como causa de utilidad pública y reformas al artículo quinto de la Ley general de Asentamientos Humanos.

VII.- Se inicia en diciembre de 1990 la instrumentación de las reformas al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, en su artículo 122 fracción III para permitir la participación del poder judicial en el proceso de regularización.

4.2.- AUTORIDAD JUDICIAL

En este punto no hay mas que hablar que la autoridad judicial que interviene en la regularización de los predios irregulares son los juzgados de Inmatriculación Judicial ante los cuales se promueve la regularización a través de la via judicial es decir promoviendo los juicios respectivos.

La Secretaría de Gobierno del Departamento del Distrito Federal, promoverá la suscripción de los acuerdos con el poder judicial para que, en el marco jurídico aplicable, se procure una más ágil y oportuna resolución a los asuntos jurisdiccionales relacionados con la regularización territorial en el Distrito Federal.

Por otro lado es importante señalar que se hicieron reformas al código civil para el Distrito Federal con el propósito de facilitar y economizar los procedimientos de regularización, que ha emprendido el Departamento del Distrito Federal dentro de las que destacan son:

EL artículo 2317 del código civil que fue reformado el 15 de diciembre de 1987 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de enero de 1988.

El artículo 2317.- "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garantizan un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o registro público de la propiedad.

Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas

de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el artículo 730, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o ratificación de firmas."

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

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

Artículo 3046 del código civil que fue reformado el 15 de diciembre de 1987 y publicado en el diario oficial de la federación el 7 de enero de 1988.

La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el registro público de la propiedad, el cual carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el registro público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no este inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para tal efecto se expidan.

El director del registro público podrá allegarse de información de otras autoridades administrativas.

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

I.- La inmatriculación por resolución judicial se obtiene :

- a) Mediante información de dominio, y
- b) Mediante información posesoria.

II.- La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

- a) Mediante la inscripción del Decreto por el cual se incorpora al dominio publico Federal o local un inmueble;
- b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio publico un inmueble, o titulo expedido con base en ese decreto;
- c) Mediante la inscripción de un titulo fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051 c.c.
- d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva en los términos del artículo 3052 del c.c.
- e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble , que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 del c.c.

El artículo 3047 del código civil fué reformado el 15 de diciembre de 1987 y publicado en el diario oficial de la federación el 7 de enero de 1988.

"En caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el libro segundo, título séptimo, capítulo II del código civil, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá acudir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo

la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del código de procedimientos civiles.

Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el juez declarara que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el registro público de la propiedad."

El artículo 3048 del código civil, fué reformado el 15 de diciembre de 1987 y publicado en el diario oficial de la federación el 7 de enero de 1988.

"En el caso de información posesoria a que se refiere el inciso b) de la fracción I del artículo 3046, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, aun antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente.

Para lo anterior se deberá seguir el procedimiento que establece el código de procedimientos civiles para la información a que se refiere el artículo 3047.

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

Las inscripciones de posesión expresaran las circunstancias exigidas para las inscripciones previstas en el reglamento del registro público de la propiedad.

El artículo 3049 del código civil fué reformado el 15 de diciembre de 1987 y publicado en el diario oficial de la federación el 7 de enero de 1988.

"Cualquiera que se considera con derechos a los bienes cuya propiedad o posesión se soliciten inscribir por resolución judicial, podrá hacerlo valer ante juez competente.

La presentación del escrito de oposición suspenderá el curso del procedimiento de información; si éste estuviese ya concluido y aprobado deberá el juez poner la demanda en conocimiento del director del registro público de la propiedad para que suspenda la inscripción, y si ya estuviese hecha, para que anote dicha demanda.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición quedara éste sin efecto, asentándose en su caso la cancelación que proceda."

artículo 3050 del código civil, fué reformado el 15 de diciembre de 1987 y publicado en el diario oficial de la federación el 7 de enero de 1988.

"La inmatriculación administrativa se realizara, por resolución del director del registro público de la propiedad, quien la ordenara de plano en los casos previstos por los incisos a) y b) de la fracción II del artículo 3046."

Artículo 3051 del código civil reformado el 15 de diciembre de 1987 y publicado en el diario oficial de la federación el 7 de enero de 1988.

"Quien se encuentra en el caso previsto del inciso c) de la fracción II del artículo 3046 podrá acudir directamente ante el registro público de la propiedad para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos:

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

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

causantes con la antigüedad citada, títulos que deberán ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad.

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

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

De igual manera fueron reformados los artículos 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057, 3058 el 15 de diciembre de 1987 y publicado en el diario oficial de la Federación el 7 de enero de 1988.

5.- PROCEDIMIENTOS QUE SE APLICAN EN LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

5.1.- VÍA ORDINARIA.

Los supuestos de procedencia para esta vía son:

Que se cuenten con los antecedentes registrales del o los predios donde se llevara acabo la regularización.

Identificación del titular registral o sus derecho-habientes, voluntad, de estos últimos de formalizar la trasmisión de la propiedad en los términos y condiciones que establezca la Dirección.

Acuerdo de propietarios o poseionarios para la regularización, sancionado este, por la dirección .

La Dirección General de Regularización Territorial, para efectuar las acciones de regularización por la vía ordinaria debe:

Fungir como instancia de promoción y conciliación entre poseesionarios y propietarios para defender y deslindar sus respectivos y legítimos intereses.

Proponer los convenios y arreglos que se juzguen pertinentes.

Apoyar la regularización de los títulos del propietario que propicie la transmisión de la propiedad en favor de los propietarios.

Gestionar los estímulos fiscales, administrativos y jurídicos necesarios para formalizar la transmisión y regularización de la tenencia de la tierra.

Este tipo de procedimiento se aplica a todos aquellos lotes con antecedentes registrales de propiedad, los terrenos pueden ser de particulares o del Departamento del Distrito Federal.

5.1.- VÍA JUDICIAL

Es un procedimiento que se aplica sobre aquellos predios que carecen de un titular debidamente inscrito en el registro público de la propiedad, o en predios en que su titular registral ha fallecido, o se desconoce su paradero, o este se encuentre renuente a celebrar algún convenio de regularización, para tal efecto se manejan procedimientos de regularización a través de juicios de prescripción positiva y de inmatriculación judicial.

La prescripción positiva, es la adquisición de un bien mediante el transcurso del tiempo debiéndose dar las siguientes condiciones. Posesión en calidad de dueño, pacífica, continua y pública, para tal efecto deben haber transcurrido cinco años cuando se haya dado de buena fe y diez años de mala fe.

La inmatriculación judicial, es la resolución mediante la cual se declara una persona propietaria de un inmueble que carece de inscripción registral, en

virtud de haberlo poseído por mas de cinco años, y con las condiciones señaladas para la prescripción positiva.

Los requisitos principales de esta vía de regularización son; El certificado de inscripción de libertad de gravamen (prescripción) y/o certificado de no inscripción (Inmatriculación), plano general autorizado, descripción de poligonal y memorias técnicas: y se continua con el procedimiento regular de documentación y tramite (documentación acreditante de la posesión y de identidad del colono).

Cabe agregar que solo se atenderán aquellos predios que tengan un mínimo de 10 lotes con superficie mínima de 90 metros cuadrados, máxima de 300 metros cuadrados; no se atenderán lotes en conflicto.

Los supuestos de procedencia para la vía judicial serán:

I.- Para Prescripción positiva.

Antecedentes registrales de el o los predios donde se llevara a cabo la regularización.

La posesión con calidad de propleitario por cinco años o más a titulo de dueño, en forma pacífica, continua y pública.

Negativa o desconocimiento del titular registral a firmar convenio de regularización.

I.- Otorgamiento y firma de escrituras.

Antecedentes registrales de el o los predios donde se llevara a cabo la regularización.

Identificación del titular registral o sus derecho-habientes.

Existencia de una relación contractual de transmisión de un bien.

Negativa del titular registral o sus derecho-habientes a firmar la escritura ante notario.

III.- Inmatriculación judicial.

Inexistencia de Antecedentes registrales de el o los predios donde se llevara a cabo la regularización.

Solicitud del poseedor.

La Dirección General para efectuar sus acciones de regularización a través de la vía judicial deberá:

Brindar asesoría a posesionarios y a propietarios precarios para promover las acciones jurisdiccionales que resuelvan sus derechos.

Apoyar la integración testimonial y documental, así como otros medios de prueba, que fundamenten la resolución judicial.

Procurar una mayor eficiencia procesal.

Gestionar los estímulos fiscales, administrativos y jurídicos necesarios para adjudicación de bienes y demás requerimientos registrales.

5.3.- LA EXPROPIACIÓN COMO VÍA DE REGULARIZACIÓN

Es un procedimiento que la Dirección General de Regularización Territorial, e que aplica en aquella zona en donde se localiza un asentamiento irregular, en las cuales se han agotado jurídica o políticamente otras alternativas de regularización, y a fin de proveer una seguridad jurídica al colono, tomándose como causa de utilidad pública "la regularización de la tenencia de la tierra".

Es necesario presentar un proyecto de decreto a las diversas instituciones involucradas.

El proyecto de decreto esta conformado por la información, documentación y análisis de la problemática de irregularidad existente, fundamentando la necesidad de realizar la expropiación; aprobado dicho decreto y publicado en el diario oficial de la federación, se inscribe el mismo en el registro público de la propiedad.

Asimismo se inscribe también en otro folio real la escritura de lotificación, el plano general autorizado, descripción de la poligonal y memorias técnicas; además de que se solicita avalúo social expedido por la comisión de avalúos de bienes nacionales (CABIN).

En lo referente a la documentación de los colonos se seguirá con el mismo procedimiento para vía ordinaria.

Lo supuesto de procedencia para la via expropiatoria serán:

I.- Por vía de derecho privado

Que se cuenten con los antecedentes registrales de el o los predios donde se llevara a cabo la regularización.

Identificación del titular registral o su derecho-habientes.

Voluntad de estos últimos de formalizar la transmisión de la propiedad en favor del departamento, en los términos y condiciones que establezca la dirección.

Contrato de adquisición de los bienes inmuebles.

Solicitud expresa de los beneficiarios de la regularización.

II.- Por vías de derecho público

Solicitud expresa de los beneficiarios de la regularización.

Solicitud expresa del titular registral o sus derecho-habientes y convenio indemnizatorio.

Suficiencia presupuestal para el pago indemnizatorio, en su caso, integración de expediente expropiatorio.

La Dirección General de Regularización Territorial, para efectuar acciones de regularización por la vía expropiatoria deberá, promover y dar seguimiento a las acciones expropiatorias o adquisitivas de bienes inmuebles necesarias para el proceso de regularización así como programar y aplicar los recursos que afecten a programas de regularización de la tenencia de la tierra.

Intervenir en la valuación de predios a expropiar y participar en los arreglos indemnizatorios que se juzguen convenientes, conforme la legislación aplicable.

Gestionar los estímulos fiscales, administrativos jurídicos necesarios para formalizar la transmisión y regularización de la tenencia de la tierra.

5.4.- VÍA PATRIMONIAL

La Dirección General de Regularización Territorial para efectuar acciones de regularización por la vía patrimonial deberá:

I.- Promover y dar seguimiento a la disposición y desincorporación de bienes inmuebles patrimonio público para el proceso de regularización.

II.- Proponer a las entidades o dependencias que correspondan, la programación y aplicación de los recursos para la regularización de la tenencia de la tierra.

III.- Intervenir en la valuación de predios y participar en los acuerdos o convenios de regularización del caso.

IV.- Gestionar los estímulos fiscales, administrativos y jurídicos necesarios para formalizar la transmisión y regularización de la tenencia de la tierra.

La Dirección General de Regularización Territorial, para efectuar acciones de regularización por la vía patrimonial deberá:

I.- Promover y dar seguimiento a los decretos, acuerdos o autorizaciones de las autoridades competentes para la desincorporación y enajenación de bienes inmuebles necesarios para el proceso de regularización.

II.- Programar y aplicar los recursos que afecten a programas de regularización de la tenencia de la tierra.

III.- Gestionar los estímulos fiscales, administrativos y jurídicos necesarios para formalizar la transmisión y regularización de la tenencia de la tierra

6.- IMPORTANCIA DE LA PROPIEDAD EN LOS PROGRAMAS DE REGULARIZACIÓN

La propiedad y los programas de regularización de Inmuebles son dos instituciones que van de la mano y tienen sus bases en el derecho civil, el estado ha modificado paulatinamente la interpretación original que los romanos daban a la propiedad, ahora el estado es quien tiene la rectoría de los inmuebles de acuerdo con el artículo 27 constitucional.

La propiedad seguirá siendo uno de los temas mas amplios de tratar en el derecho civil, sin embargo otorga a las demás ramas del derecho las bases para que subsistan, en el caso en estudio, el derecho civil proporciona al derecho administrativo la posibilidad de resolver un problema social como es la irregularidad en la propiedad de bienes inmuebles, coadyuvando para ello el derecho notarial y el registral.

Sin embargo el derecho civil esta presente en todo momento en los diferentes procedimientos que tiene la dirección general de regularización

territorial, así como en los obstáculos que se presentan son resueltos con base en las reglas y preceptos del derecho común.

En virtud de ello, el derecho civil debe actualizarse conforme avanzan otras ramas del derecho, que en su acervo contemplan programas y procedimientos así como la denominación que les otorgan a los mismos, y que no se encuentran legislados en el derecho privado como son el procedimiento vía ordinaria y vía patrimonial ya comentados anteriormente.

Por otro lado el estado tiende a buscar diversos caminos para lograr que la propiedad privada y pública vaya pasando paulatinamente en manos de la gente que carece de ella, permitiendo a través de programas y estímulos así como exenciones en impuestos a efecto de que la propiedad quede en manos de la clase considerada como de escasos recursos. Los procedimientos de regularización estudiados, se encaminan esencialmente a la clase desprotegida, que vive o se asienta por necesidad en zonas que nunca imaginaron que se ocuparían con viviendas, sin embargo la necesidad ha sido mayor, por lo que se han tenido que asentar o comprar en lugares considerados peligrosos o de alto riesgo, zonas consideradas ejidales o comunales, zonas federales o de propiedad del Distrito Federal y en todas ellas se ha visto que es posible enajenarla a particulares y el mismo gobierno les otorga los títulos que los acredita como propietarios y aún más les otorga los servicios públicos indispensables para su subsistencia digna y decorosa.

Sin embargo no obstante los esfuerzos del gobierno capitalino, actualmente existe un rezago grande de irregularidad en la propiedad, por que aunque cada año se entregan escrituras públicas en actos masivos, es mayor el número de asentamientos humanos nuevos que reclaman su escritura, y la capacidad de la autoridad se ve insignificante a ver que los procedimientos que tiene son lentos en comparación con la realidad de la ciudad.

Agregando que en dichos programas participan diversos organismos federales y locales, lo que hace mas lento el trámite, ya que de todos se requiere consultar para que en su momento otorguen su autorización .

Por tal motivo, consideramos que es necesario reformar el código civil para ajustarlo a una realidad de los habitantes de esta ciudad, y contemple a la propiedad en un concepto social, y de esta manera el código civil otorgue las facilidades para que se ejecuten los programas de regularización, y permita que dichos programas sean atendidos en los tribunales del fuero común en un sólo juzgado tratándose del mismo predio. y no en diversos juzgados, lo que permite que los procedimientos sean largos, lentos y costoso su sostenimiento.

CONCLUSIONES

1.- EL DERECHO DE PROPIEDAD TIENE SU ORIGEN EN UNA NECESIDAD DEL INDIVIDUO DE CARÁCTER ECONÓMICO, LO CUAL HIZO SURGIR COMO FORMA DE GARANTIZAR EL DESARROLLO DE LA SOCIEDAD.

2.- LA POSESIÓN EN SU SENTIDO DE DERECHO ES CONSIDERADA COMO DERECHO PROVISIONAL SOBRE UNA COSA, A DIFERENCIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD QUE ES UN DERECHO DEFINITIVO.

3.- ENTRE LOS ROMANOS EXISTÍAN LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD, PERO ESTAS NO CUMPLÍAN PROPIAMENTE UNA FUNCIÓN SOCIAL , COMO EN EL CONCEPTO ACTUAL DE PROPIEDAD , CONTEMPLADO POR NUESTRO CÓDIGO CIVIL.

4.- EL CÓDIGO DE NAPOLEÓN, REGLAMENTÓ EL DERECHO DE PROPIEDAD INSPIRADO EN LA FILOSOFÍA LIBERAL-INDIVIDUALISTA, EL MISMO CÓDIGO PROTEGE EL INTERÉS INDIVIDUAL.

5.- EN NUESTRO PAÍS EL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL, CONSTITUYE EL JUSTO MEDIO ENTRE LOS INTERESES COLECTIVOS E INDIVIDUALES YA QUE SU ESPÍRITU NO SE TRADUCE EN UNA GARANTÍA PURA PARA EL INDIVIDUO, SINO QUE SE PERfila EN FAVOR DE LA COLECTIVIDAD, ES DECIR, ES EL JUSTO MEDIO ENTRE EL INTERÉS INDIVIDUAL Y EL COLECTIVO; ADEMÁS, EN EL ARTICULO 14 DE ESTA LEY FUNDAMENTAL SE CONSAGRA LA DEFENSA DE LA PROPIEDAD.

6.- LA POSESIÓN ES UN ELEMENTO IMPORTANTE PARA LLEVAR A CABO EL PROCEDIMIENTO DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, EN VIRTUD DE QUE EL TITULAR DEL BIEN INMUEBLE QUE SE PRETENDE REGULARIZAR, TIENE QUE ACREDITAR AQUELLA.

7.- LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES HAN TRAÍDO CONSIGO UNA SERIE DE PROBLEMAS DE CARÁCTER JURÍDICO PORQUE LA FALTA DE UN DOCUMENTO QUE ACREDITE LA PROPIEDAD, PROVOCA QUE EL GOBIERNO CAPITALINO DEL DISTRITO FEDERAL BUSQUE FORMAS MODERNAS DE INTERPRETAR EL CONCEPTO DE PROPIEDAD Y DESTINE GRAN PARTE DE SU PRESUPUESTO PARA TRATAR SU REGULARIZACIÓN Y URBANIZACIÓN.

8.- ES IMPORTANTE LEGISLAR EL PROCEDIMIENTO DE LA REGULARIZACIÓN TERRITORIAL A FIN DE QUE, LAS DEPENDENCIAS GUBERNAMENTALES, FUNDAMENTEN SUS ACCIONES Y DE ESTA FORMA SU TRABAJO NO QUEDA SOLAMENTE EN UN TRAMITE MERAMENTE ADMINISTRATIVO LO QUE A SU VEZ DEBE QUEDAR AL MARGEN DE CUESTIONES POLÍTICAS.

9.-DICHAS DEPENDENCIAS GUBERNAMENTALES DEBEN TENER LOS RECURSOS LEGISLATIVOS SUFICIENTES, PARA HACER REMOTA LA OCASIÓN DE QUE SE INTERPONGAN LOS ESPECULADORES POLÍTICOS; Y QUE SE HAGA DE ESTE BENEFICIO UN JUEGO EXTRAJURIDICO.

BIBLIOGRAFIA Y LEGISLACIÓN.

BONNECASES, JULIAN. "TRATADO DE DERECHO CIVIL FRANCÉS".

TRADUCCIÓN EDITORIAL PALMA. BUENOS AIRES, ARGENTINA 1970 2a. EDICIÓN.

BRAVO GONZÁLEZ, AGUSTÍN Y BIALOSTOSKI, SARA. COMPENDIO DE DERECHO ROMANO. EDITORIAL GALVE. MÉXICO 1971, 4a. EDICIÓN.

DE PINA, RAFAEL. ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO. EDITORIAL PORRUA, MÉXICO 1962, 2a. EDICIÓN.

GOMIZ, JOSÉ Y MUÑOZ LUIS. ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO. EDITORIAL PORRUA. MÉXICO 1963, TOMO II, 1a. EDICIÓN.

PLANIOL, MARCEL Y RIPERT, GEORGES. TRATADO PRACTICO DE DERECHO CIVIL FRANCÉS. EDITORIAL PARÍS. PARÍS, FRANCIA 1952, 2a. EDICIÓN.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. DERECHO CIVIL MEXICANO. EDITORIAL PORRUA. MÉXICO 1988, TOMO III, 3a. EDICIÓN.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. DERECHOS REALES Y PERSONALES.. GENERAL EDITORA. MÉXICO 1942, 2a. EDICIÓN.

M. SALVAT RAYMUNDO, TRATADO DE DERECHO CIVIL (ARGENTINO) TOMO I Y II DERECHOS REALES, LIBRERÍA Y CASA EDITORA JESÚS MÉNDEZ BUENOS AIRES, 1932 5a. EDICIÓN 1931

DE PINA RAFAEL, "DICCIONARIO DE DERECHO", EDITORIAL PORRUA MÉXICO 1985, DÉCIMO TERCERA EDICIÓN.

BENEDETTI JULIO CESAR, "LA POSESIÓN," EDITORIAL GUADALUPE, BUENOS AIRES, ARGENTINA 1972.

PLANIOL MARCEL, JORGE RIPERT, "TRATADO PRACTICO DE DERECHO CIVIL FRANCÉS" TOMO III, TRADUCIDO POR DR. MARIO DÍAZ CRUZ DEL COLEGIO DE LA HABANA, CULTURAL, S.A., HABANA

ARCE JOSÉ Y CERVANTES DE LOS BIENES, EDITORIAL PORRUA S.A.
MÉXICO, 1994, SEGUNDA EDICIÓN.

MAGALLÓN IBARRA JORGE MARIO, "INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL"
TOMO IV, EDITORIAL PORRUA, S.A. DE 1990 MÉXICO, PRIMERA EDICIÓN.

DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ JORGE ALFREDO, "DERECHO CIVIL PAG." 323

GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ ERNESTO, "EL PATRIMONIO", EDITORIAL CAJICA,
S.A, PUEBLA, MÉXICO, 1980, SEGUNDA EDICIÓN

PETIT, EUGENE; "TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO;" EDITORIAL
ARAUJO; BUENOS AIRES, 1943.

RABASA, EMILIO; "LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE MÉXICO;" MÉXICO, 1986.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL; DERECHO CIVIL: BIENES, DERECHOS REALES Y
POSESIÓN; EDITORIAL PORRUA; MÉXICO, 1975.

GARCIA MAYNEZ EDUARDO, INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL
DERECHO, EDITORIAL PORRUA., MÉXICO, 1989.

DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO; EDITORIAL PORRUA, U.N.A.M.,
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS; MÉXICO, 1985.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.

LEY DE EXPROPIACIÓN.

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.

LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL.

LEY ORGÁNICA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

REGLAMENTO INTERIOR DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

LEY GENERAL DE POBLACIÓN.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

DIARIO DE DEBATES DEL SENADO DE LA REPÚBLICA, DE FECHAS 23 DE SEPTIEMBRE DE 1987; 22 DE NOVIEMBRE, 11 Y 13 DE DICIEMBRE DE 1990.

LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL.

LEY DE IMPUESTO SOBRE LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.

CÓDIGOS.

CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL.

CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

DECRETOS.

DECRETO QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA COMÚN.

DECRETOS EXPROPIATORIOS EN LOS QUE SE INVOCA COMO UTILIDAD PUBLICA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.

FECHA DE PUBLICACIÓN DIARIO OFICIAL:06/01/94

ACUERDOS.

ACUERDO POR EL QUE LA DIRECCIÓN DE ÁREA DE RECURSOS TERRITORIALES SE CONVIERTE EN DIRECCIÓN GENERAL DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL. FECHA DE PUBLICACIÓN DIARIO OFICIAL 28/02/83

ACUERDO POR EL QUE SE DELEGA EN EL DIRECTOR GENERAL DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL, LA FACULTAD DE SUSCRIBIR EN REPRESENTACIÓN DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, LOS CONTRATOS PRIVADOS QUE SE INDICAN. FECHA DE PUBLICACIÓN DIARIO OFICIAL 06/11/86

ACUERDO POR EL QUE SE DELEGA EN EL DIRECTOR GENERAL DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL, LA REPRESENTACIÓN DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, PARA EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURAS PÚBLICAS ASÍ COMO DE CONVENIOS Y CONTRATOS PARA LA ADQUISICIÓN O ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL 15 DE JUNIO DE 1985.

ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE INSTRUYE A LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL PARA QUE LLEVE A CABO LAS ACCIONES NECESARIAS PARA LA TITULACIÓN DE LOS LOTES DE TERRENO DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDAS CONSTRUIDAS POR EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, ANTES DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1979.

ACUERDO REFERENTE A LOS PROGRAMAS DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL. FECHA DE PUBLICACIÓN DIARIO OFICIAL 05/04/89

ACUERDO RELATIVO A REGULARIZACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS PREPONDERANTEMENTE A VIVIENDA. FECHA DE PUBLICACIÓN DIARIO OFICIAL 20/08/87

ACUERDO POR EL QUE LA DIRECCIÓN DE ÁREA DE RECURSOS TERRITORIALES SE CONVIERTE EN DIRECCIÓN GENERAL DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL FECHA DE PUBLICACIÓN DIARIO OFICIAL 28/02/83.

CONVENIO DE FACILIDADES.

CONVENIO DE FACILIDADES PARA QUE LOS BENEFICIARIOS DE LOS PROGRAMAS DE REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA INSTRUMENTADOS POR EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, Y POR LA COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, CUENTEN CON FACILIDADES PARA EL OTORGAMIENTO DE TESTAMENTOS PÚBLICOS SIMPLIFICADOS, QUE CELEBRA EL

**DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL Y EL COLEGIO DE NOTARIOS
DEL DISTRITO FEDERAL. FECHA DE CELEBRACIÓN 23/02/94**