

121



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES "ACATLAN"**



**"DE LOS DELITOS DE LOS  
FRACCIONADORES EN MATERIA  
AGRARIA EN EL ESTADO DE MEXICO"**

**TESIS PROFESIONAL**

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO**

**PRESENTA:  
DAVID FERNANDO GOMEZ NOGUEZ**

**DIRECTOR DE TESIS:  
LIC. ANDRES OVIEDO DE LA VEGA**



**NAUCALPAN, EDO. DE MEX.**

**2002**

**TESIS CON  
FALLA DE ORICEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

Todo el material contenido en esta tesis 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.

**A DIOS  
POR HABERME DADO LA OPORTUNIDAD  
DE VIVIR Y CONOCER EL MUNDO.**

**A MÉXICO  
YA QUE ES UN PAÍS CON GRANDES OPORTUNIDADES,  
Y A MÍ ME HA TOCADO LA FORTUNA DE TENER MUCHAS  
DE ELLAS, NACIÓN A LA QUE ESPERO SEVIR CON ANHELO  
Y SIN CONDICIÓN ALGUNA.**

**AL ESTADO DE MÉXICO  
POR SER LA ENTIDAD FEDERATIVA, QUE ME VIO NACER,  
CRECER Y EN LA QUE HE PODIDO DESARROLLAR LOS  
CONOCIMIENTOS QUE VOY ADQUIRIENDO EN MI VIDA.**

**A NUESTRA MÁXIMA CASA DE ESTUDIOS  
LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO  
POR SER LA INSTITUCIÓN QUE ME ABRIÓ SUS PUERTAS  
PARA REALIZAR MI ESTUDIOS PROFESIONALES.  
EN ESPECIAL AL CAMPUS "ACATLAN"**

**A MI MAMÁ:**

**CON MUCHO CARIÑO Y QUIEN SI TEMOR A EQUIVOCARME, PUEDO AFIRMAR QUE ES UNA GRAN MUJER Y UNA MADRE EXTRAORDINARIA, A QUIEN DOY LAS GRACIAS POR HABERME IMPULSADO EN LA VIDA, Y POR HABER HECHO POSIBLE LA CONCLUSIÓN DE MIS ESTUDIOS, ADEMÁS POR TODO EL APOYO INCONDICIONAL QUE SIEMPRE ME HAZ BRINDADO, ERES QUIEN SIEMPRE SE PREOCUPO POR MI Y MIS HERMANOS. GRACIAS POR TODO Y ESPERO NUNCA DEFRAUDARTE.**

**A MI PAPÁ.  
CON AFECTO Y CARIÑO,  
A QUIEN DOY LAS GRACIAS  
POR EL APOYO QUE SIEMPRE  
ME HA BRINDADO.**

**A MIS HERMANOS  
ERNESTO, EVA Y ALMA  
POR EL SOLO HECHO DE CONTAR  
CON ELLOS INCONDICIONALMENTE  
EN CUALQUIER SITUACIÓN DE MI VIDA.**

**A TODA MI FAMILIA NOGUEZ.  
EN ESPECIAL A MIS ABUELITOS RAYMUNDO NOGUEZ  
Y MARIA DE LOS ANGELES AGUILAR, POR TODO EL  
APOYO BRINIDADO DESDE QUE NACÍ.**

**A MI TIO JAVIER NOGUEZ AGUILAR  
QUIEN SACRIFICANDO HORAS DE SU VIDA,  
HA SABIDO SER UN GRAN AMIGO Y UNA EXCELENTE  
PERSONA, QUE SIN ESPERAR ALGO A CAMBIO, SIEMPRE  
HA ESTADO EN LOS MEJORES MOMENTOS Y AÚN EN LOS  
MAS DIFICILES DE MI VIDA. GRACIAS.**

**AL LICENCIADO ANDRES OVIEDO DE LA VEGA  
POR EL APOYO QUE SIEMPRE ME DIO EN LA REALIZACIÓN  
DE MIS ESTUDIOS Y LA GRAN AYUDA QUE ME BRINDO EN EL  
PRESENTE TRABAJO.**

**A MIS AMIGOS CON GRAN AFECTO  
POR QUE SIEMPRE HE CONTADO CON ELLOS,  
EN CUALQUIER SITUACIÓN, EN ESPECIAL A LOS  
QUE ESTUVIERON CONMIGO EN EL TRANCURSO  
DE MIS ESTUDIOS Y EN MI DESARROLLO LABORAL.**



## INDICE.

<b>INTRODUCCIÓN.</b> .....	2.
<b>CAPITULO I.- ANTECEDENTES.</b> .....	4.
1.1.- FORMACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO. ....	4.
1.1.1.- Antes de la Conquista. ....	4.
1.1.2.- En la época colonial. ....	9.
1.1.3.- México Independiente. ....	13.
1.2.- FORMACIÓN DE LOS PRIMEROS FRACCIONAMIENTOS CONSTITUIDOS EN TIERRAS EJIDALES DEL ESTADO DE MÉXICO CERCANOS AL DISTRITO FEDERAL. ....	22.
1.2.1.- Municipio de Ecatepec. ....	22.
1.2.2.- Municipio de Naucalpan. ....	27.
1.2.3.- Municipio de Nezahualcoyotl. ....	31.
1.3.- CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN ANUAL EN EL ESTADO DE MÉXICO, EN EL SIGLO XX. ....	33.
1.3.1.- De 1900 a 1950. ....	33.
1.3.2.- De 1951 a 1975. ....	38.
1.3.3.- De 1976 a 2000. ....	42.
<b>CAPITULO II.- LEGISLACION EN MATERÍA AGRARIA QUE PERMITE LA CREACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS URBANOS EN TIERRAS EJIDALES.</b> —	46.
2.1.- CÓDIGOS AGRARIOS. ....	46.
2.1.1.- Código de 1934. ....	46.
2.1.2.- Código de 1940. ....	53.
2.1.3.- Código de 1942. ....	61.

2.2.- LEY FEDERAL DE LA REFORMA AGRARIA.----- 69.

2.3.- LEY AGRARIA DE 1992.----- 80.

**CAPITULO III.- EL DELITO EN GENERAL Y EL DELITO DE LOS DELITOS COMETIDOS POR FRACCIONADORES EN EL ESTADO DE MÉXICO DENTRO DEL DERECHO POSITIVO MEXICANO.**----- 92.

3.1.- DELITO EN GENERAL.----- 92.

3.2.- DE LOS DELITOS COMETIDOS CONTRA TIERRAS EJIDALES DEL ESTADO DE MÉXICO DIVERSOS A LOS DELITOS COMETIDOS POR FRACCIONADORES.----- 96.

3.2.1.- Despojo.----- 96.

3.2.2.- Fraude.----- 103.

3.2.3.- Transferencia ilegal de Bienes Sujetos a Régimen Ejidal o comunal.----- 115.

3.3.- CUERPO DEL DELITO DE LOS DELITOS COMETIDOS POR FRACCIONADORES EN EL ESTADO DE MÉXICO.----- 122.

3.3.1.- Objeto Jurídico del Delito.----- 122.

3.3.2.- Elementos del Tipo.----- 124.

3.3.3.- Modos de Ejecución.----- 128.

**CAPITULO IV.- REALIDAD DE LA DESTRUCCIÓN DE EJIDOS PARA ZONAS HABITACIONALES Y DELITOS COMETIDOS POR FRACCIONADORES EN MATERÍA AGRARÍA EN EL ESTADO DE MÉXICO.**----- 130.

4.1.- LEYES ESTATALES DEL ESTADO DE MÉXICO QUE PERMITEN EL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL.----- 130.

4.1.1.- Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.- 130.

4.1.2.- Ley de Expropiación para el Estado de México.	139.
4.1.3.- Ley de Obras Publicas del Estado de México.	148.
4.2.- REQUISITOS Y OBLIGACIONES NECESARIAS PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN FRACCIONAMIENTO EN EL ESTADO DE MÉXICO.	152.
4.2.1.- En Propiedad Privada.	152.
4.2.2.- En Tierras Ejidales.	170.
4.3.- DE LOS DELITOS COMETIDOS POR FRACCIONADORES EN EL ESTADO DE MÉXICO EN MATERÍA AGRARIA.	172.
4.3.1.- De los delitos cometidos por ejidatarios.	172.
4.3.2.- De los delitos cometidos por terceros.	176.
4.3.3.- De los delitos cometidos por servidores públicos.	178.
REFLEXIONES.	181.
CONCLUSIONES.	183.
BIBLIOGRAFÍA.	189.
LEGISLACIÓN.	190.

## INTRODUCCIÓN.

El campo siempre ha sido una de las principales prioridades dentro de una nación, y por ello en el presente trabajo se estudia uno de los grandes problemas que se han considerado más importantes para la posible desaparición de tierras de régimen ejidal o comunal en la actualidad, tal es el caso de los delitos cometidos por los fraccionadores, que es precisamente del que hablare en el contenido de esta tesis, en el primer capítulo refiero los antecedentes encaminados a la formación del Estado de México, antes de la conquista, en la época colonial y en el México independiente, ya que podremos observar que el territorio mexiquense ha sufrido muchas mutilaciones, primero para la creación de la Ciudad de México, Distrito Federal, posteriormente para que formación de los Estados de Morelos y Guerrero, y ahora se comienzan a extinguir las tierras de régimen ejidal con el problema de la vivienda, pues ahora además podemos ver que los municipios más cercanos al Distrito Federal son los que más sean han visto afectados, pues debido a que la mayor parte de ofertas laborales se localizan en la ciudad de México, la gente decide estar más cerca de su fuente de trabajo, y se establece en los alrededores de dicha ciudad, resultando perjudicial precisamente para los municipios que colindan en él, tal es el destino que han sufrido los municipios de Ecatepec, Naucalpan y Nezahualcoyotl, pues de tener una gran cantidad de tierras ejidales, ahora casi han desaparecido en su totalidad, y podemos observar una gran mancha urbana en lo que es su territorio municipal, también se habla en este primer capítulo del crecimiento de la población anual en el siglo veinte, basándome en fuentes fidedignas, como es el caso del INEGI; En el capítulo segundo planteo toda la legislación agraria que ha existido en el México Independiente y que permite la creación de fraccionamientos Urbanos en

tierras ejidales o comunales, mencionando a los códigos agrarios de 1934, 1940 y 1942, además la ley de la Reforma Agraria y la Ley Agraria de 1992, la cual se encuentra vigente hasta la fecha; Posteriormente en el capítulo tercero se plantea las consecuencias penales y los delitos que existen en relación a los ejidos, pues nada menos que para comprender los delitos específicos, primero hablo del delito en general, y continuo con el análisis del delito de despojo, fraude, transferencia ilegal de bienes sujetos a régimen ejidal o comunal, para terminar con el cuerpo del delito de los delitos cometidos por fraccionadores en el Estado de México, realizando un análisis con respecto a su objeto jurídico, elementos del tipo y los modos de ejecución que existen; En el capítulo cuarto y último que se desarrolla en el presente trabajo, trato de mostrar las leyes estatales del Estado de México que permiten el fraccionamiento habitacional, y específicamente se analizan la ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, ley de Expropiación y ley de obras públicas de la misma entidad, es importante resaltar que los requisitos y obligaciones que deben existir para la constitución de un fraccionamiento en territorio mexicano, se estudian en el punto número dos de este capítulo, para concluir con los delitos cometidos por fraccionadores en el Estado de México en materia agraria, resultando parte fundamental en el presente trabajo, ya que es bien sabido que la comisión de este ilícito ha repercutido en la desaparición de tierras de régimen ejidal, ya sea que el ejidatario, el tercero o el servidor público, decidan cometer irregularidades y con ello dar nacimiento a un fraccionamiento irregular y sin los requisitos que prevé la ley de Asentamientos Humanos para el Estado de México.

## CAPITULO I.- ANTECEDENTES.

### 1.1.- FORMACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO.

#### 1.1.1.- Antes de la conquista.

De todas las teorías que existen al respecto, considero que la que más se ajusta a la realidad, es la que menciona que los primeros pobladores en el continente americano fueron oriundos del Asia, las corrientes migratorias ingresaron en forma principal por la ruta del estrecho de Bhering, localizado entre el macizo asiático y la porción noroccidental de la América del Norte, sin que esto cierre por completo la posibilidad de accesos por otras rutas, ya que investigaciones modernas revelan similitudes sugestivas de vestido, costumbres, religión y construcciones entre los pobladores americanos y otras razas africanas aún del Asia Menor.

De estas migraciones remotas no quedan sino huellas, vestigios aislados unos o confundidos con otros más recientes, así como tradiciones que fueron modificándose lentamente para fundirse en el cuerpo de distintas culturas indígenas posteriores.

El hallazgo de un raspador de cuarzo y una navaja de obsidiana en el área de tiapacoya, antigua isla de Chalco hace suponer una antigüedad de dos mil años a la aparición del hombre en el territorio de México, y más o menos es entre el año 2000 y 1000 a.C. cuando el hombre prehistórico vivió de recolectar animales y plantas, era nómada se agrupaba en pequeñas bandas, producía artefactos de hueso y piedra. En el periodo más tardío conoció el maíz silvestre. Del año 500 a 250 a.C. los grupos desarrollaron el cultivo del maíz, frijol, chile y calabaza asentándose

en aldeas precarias. Hacia el año 2500 a.C. descubrieron la cerámica, coincidiendo con la aparición de poblaciones como: Tlapacoya, Atoto, Malinalco, Acatzingo y Tlatilco. Entre los años 100 a.C. y 100 d.c. se construyeron las pirámides del sol y de la luna, el templo de Quetzalcóatl, la ciudadela y el mercado de Teotihuacan.

Sin embargo al practicarse excavaciones en algunos lugares como Lerma, Tequixquiac, Atlacomulco, Temoaya, Almoloya de Juárez, Valle e Bravo, Tejuplilco y Tepexpan, se han encontrado muy interesantes fósiles de restos humanos, por lo que se presume que desde esos tiempos muy remotos estuvo habitado el suelo del Estado de México.

Las tribus ulmecas y xicalancas, que por el año 107 de nuestra era, habitaron las regiones de Huejotzingo, Cholula, Puebla y Estado de México, atribuyéndoles la construcción de algunos monumentos que se conservan en la actualidad.

Otras Tribus, como los otomies y los mazahuas, llegaron al Estado y se establecieron allí, ocupando extensas regiones en donde todavía continúan viviendo sus descendientes.

En el año de 544 d.c., los toltecas emprendieron su peregrinación hacia el sur y pasaron por la entidad más o menos en el año 640 d.c., llegando a Tollán, hoy tula del Estado de Hidalgo, posteriormente, llegaron al Valle de Toluca, para fundar, entre otras localidades, a Tenango del Valle y Toluca, esta última alrededor del precitado año 640 D.C., y en el año 661 también después de cristo, fundaron Tula, terminando ahí su peregrinación y eligiendo esta última como su capital. Años después se extendieron a territorio de lo que ahora es el Estado de México para

ocupar el Valle de Teotihuacán, lugar donde construyeron las pirámides y demás edificios que en la actualidad todavía subsisten algunos. El imperio tolteca se prolongo hasta el año 1116 d.c., año en el que fueron vencidos por invasores nahoas emparentados por su lenguaje con las tribus Shoshoni de Norteamérica, terminando con el poderío tolteca, conocidos con el nombre de chichimecas, quienes fueron presididos por Xólotl, y después de pasar por Tula se internaron en el Valle de México para fundar en 1120 D.C., a TENAYUCAN, que fue la primera capital de su nación, estableciéndose de forma definitiva en el valle. Posteriormente en 1300 D.C., trasladaron su capital a Texcoco, durante el reinado de Quinatzin.

En la época de Nopoltzin, sucesor de Xólotl, las principales ciudades del Valle de México, eran: Tenayucan con poblaciones chichimecas y otomíes; Coatlinchán, de acolhuas y otomíes; Cuautitlán de colhuas, chichimecas y otomíes; Huexotla de otomíes y acolhuas y Colhuacan de colhuas, después del grupo de acolhuas, llegaron al Valle de México, sucesivamente las tribus llamadas nahuatlacas que fueron siete: Los Xochimilcas, Los Tlaxcaltecas, los Chalcas, los Tecpanecas, los Colhuas, los Tlahuicas y los Mexicas, haciendo destacar que estas tribus tomaron su nombre de acuerdo a las ciudades en que se establecieron, tal es el caso de los xochimilcas quienes adquirieron dicho calificativo de la ciudad de Xochimilco, los Chalcas de la población de Chalco, los tecpanecas de la de Tecpán, fundándose esta ciudad antes que Azcapotzalco, los colhuas de Colhuacán, los tlahuicas de Tláhuac, los tlaxcaltecas de la ciudad de Tlaxcala, después de haber vivido en Paxahuatlán, "lugar situado en la orilla oriental del lago de Texcoco"<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> SANCHEZ, Colín Salvador, El Estado de México, su historia, su ambiente, sus recursos, tomo I, primera edición, México 1951, pag. 169.



Los mexicas también desempeñaron un papel importante dentro de la formación del Estado de México, esta tribu inicia su peregrinación pasando por las Casas Grandes del actual Estado de Chihuahua, atravesando los montes del tarahumara y siguiendo camino rumbo al sur hasta arribar a Hueycolhuacan; de allí siguieron a Chicomoztoc donde permanecieron algún tiempo, habiéndoseles adelantado en la marcha las otras tribus, continuando su viaje al sur, pasan por lo que hoy es Ameca, Cocula y Sayutla, del actual Estado de Jalisco, hasta arribar a Zacatula, de aquí cambian su dirección hacia el oriente y más tarde hacia el norte para internarse en el territorio del Estado de México pasando por Malinalco, probablemente por Ocuilan y Jalatlaco y atravesando el resto del territorio de la entidad, arriban a Tula a fines del siglo XIII de nuestra era. Allí permanecen por algunos años, igual que en 11 localidades de la misma región, y después pasan a Zumpango, donde residen algunos años para seguir su camino y dirigirse a Tizayuca, luego a Tulpetlac y después a Tepeyacac (Villa de Guadalupe o Gustavo A. Madero, en la actualidad). Perseguidos allí por los chichimecas, se ven obligados a refugiarse en el cerro de Chapultepec y después de una corta permanencia van a vivir a Acolco, donde se establecen por 52 años para salir después a Atizapán, localidad del señorío de Coyoacán, donde fueron reducidos a esclavitud por el Rey "Coxcoxtli". Siendo aliados victoriosos en la guerra que los colhuás sostuvieron con los xochimilcas, los mexicas recobraron su libertad pasando a Huitzilopochco (que hoy es Chorubusco), en donde celebraron una fiesta de acción de gracias en honor de su dios Huitzilopochtli.

Durante el periodo de Axayácatl (1469-1481) los mexicas y tarascos conquistaron gran parte de los poblados matlazincas, imponiéndoles nombres como: Metepec, Capulhuac, Quauhpanoayan, Xochiaca,

Tzinacantépec, Zoquitzingo, Toluca, Xiquipilco, Tenantzinco, Teotenango y Cahxtlahuaca.

Los Mazahuas se asentaron en territorio de Atiacomulco, Temascalcingo, San Felipe del Progreso, Ixtlahuaca, Villa de Allende, Almoloya de Juárez, Valle de Bravo y el Oro de Hidalgo, su centro más importante fue Mazahuacán, junto al cerro de Jojotitlan.

Los otomíes, a su vez tuvieron su cabecera en Jilotepec, colindando con los chichimecas, finalmente los acolhuas, otomíes, mazahuas y matlazincas fueron vencidos y sometidos por los españoles en 1521.

### **1.1.2.- En la época colonial.**

Una vez destruida la Gran Tenochtitlán, Hernán Cortés y su primo Juan Altamirano se adueñaron del Valle de Toluca; conquistadores como: Antonio Caicedo, Juan de Jaramillo, Cristóbal Hernández y Juan de Samano recibieron en encomienda las tierras de: Texcallitán, Jilotepec, Malinalco y Zinacantepec respectivamente. En 1535, el Virrey Antonio de Mendoza, dividió el territorio de Ayuntamiento de México en alcaldías mayores, Chalco y Ameca, Tlayacapan y Coatepec, Otumba, Ecatepec, Sultepec, Zacualpan, Temascaltepec, Malinalco, Metepec e Ixtlahuaca y los corregimientos de Toluca y Texcoco.

A los dos años de consumada la conquista llegaron a Texcoco los misioneros franciscanos Juan de Tecto, Juan de Ahora y Pedro de Gante, estableciendo la escuela de San Antonio de Padua.

En 1524 llegaron a esa misma población los 12 frailes encabezados por Martín de Valencia. Entre las casas religiosas construidas por los franciscanos se encuentran las de Texcoco, Otumba, Tlamanalco, Cuautitlán, Tepozotlán, Tlalnepantla, Toluca, Zinacantepec, Metepec y Calimaya.

Los dominicos llegaron al Estado de México en 1526, al frente de Fray Tomás Ortiz estableciéndose en Tepetlaoxtoc y Amecameca. En 1533, los agustinos llegan a Malinalco y desde ahí administran al Santuario de Chalma y el monasterio de Ocollan.

Los jesuitas se instalaron un corto tiempo en Hulxquitucan, para después trasladarse a Tepozotlán. Pertenecieron a esta orden, las haciendas de: Arroyo Zarco, Jalmolonga, Las Prietas y la Gavia.

Una vez que los conquistadores españoles dominaron definitivamente las tierras conquistadas en la Nueva España, se fueron haciendo muy diferentes y complicadas divisiones políticas, de acuerdo con el criterio de los gobernantes, y así tenemos que durante los primeros años de la dominación española, la superficie territorial que tenían bajo su gobierno se dividía de la siguiente manera:

- "a) Reino de México.
- b) Reino de la Nueva Galicia.
- c) Nuevo Reino de León.
- d) Colonias del Nuevo Santander.
- e) Provincias de Texas o Nuevas Filipinas.
- f) Provincia de Coahuila.
- g) Provincia de Nueva Vizcaya.
- h) Provincia de Sonora y Sinaloa.
- i) Provincia de Nuevo México.
- j) Provincias de las dos californias".<sup>2</sup>

Esta primera división política duró más o menos dos siglos, hasta que a la venida a la Nueva España de don José de Gálvez, Marqués de Sonora y visitador del Virreinato en 1776, consideró pertinente dividir al país en doce intendencias <sup>3</sup> y tres provincias; las intendencias comprendían la de Nueva Vizcaya (Durango y Chihuahua), Sonora y Sinaloa, San Luis

<sup>2</sup> Idem, pag. 5.

<sup>3</sup> Intendencia: Dirección y gobierno de una cosa. (Significado de la palabra de acuerdo al Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Selecciones del Readers Digest, Tomo VI, México 1979, pag. 1955.

Potosí, que comprendían las antiguas Provincias de Texas, Coahuila, Nuevo Santander (Tamaulipas), Nuevo Reino de León y los Distritos de Charcas, Altamira y Catorce, la de Zacatecas, Guadalajara, Guanajuato, Valladolid, México, Puebla, Veracruz, Oaxaca, Yucatán; y las tres provincias lo eran de Nuevo México, de Nueva California y de Vieja California.

Otra división política fue la que conoció el Barón Alejandro de Humboldt cuando visitó la Nueva España. En ella se establecían las Provincias Internas, que dependían, unas directamente del Virreinato, y otras de un Comandante o Gobernador que tenía su residencia oficial en Chihuahua. La nueva España propiamente dicha, comprendía los reinos de México, Michoacán y Nueva Galicia. Esta división política a que se ha hecho referencia comprendía las intendencias de México, Puebla, Veracruz, Oaxaca, Mérida o Yucatán, Valladolid, Guadalajara, Zacatecas, Guanajuato, San Luis Potosí (sin el nuevo Santander, Texas, Coahuila y Nuevo Reino de León, que constituían las Provincias Internas orientales), Antigua California y de la Nueva California; por otra parte, estas provincias internas se dividían en Orientales y Occidentales, las primeras eran el Nuevo Santander (Tamaulipas), Texas, Coahuila y Nuevo Reino de León, las segundas se conformaban con la intendencia de Sonora y Sinaloa, intendencia de Nueva Vizcaya (Durango y Chihuahua), provincia de Nuevo México y las Californias; las provincias que dependían directamente del virrey eran la de Nuevo Reino de León, Nuevo Santander y las Californias, y las que dependían del Gobernador o Comandante residente en Chihuahua, fueron la Nueva Vizcaya, Sonora y Sinaloa, Coahuila, Texas y Nuevo México.

Como podemos observar dentro de las divisiones políticas a que se ha hecho referencia líneas arriba, siempre figuró México como entidad, primeramente como Reino y después como Intendencia. Durante el último tercio de la época colonial, la Intendencia de México, de la que formaba parte el territorio del actual Estado de México, era muy extensa, tomando en consideración que limitaba por el norte con la Intendencia de Puebla, por el Sur con el Océano Pacífico y por el poniente con las Intendencias de Guanajuato y Valladolid.

Con esta división política que prevaleció durante la época colonial, llegamos a la época de independencia, durante la cual la superficie de la Intendencia de México no sufrió alteración alguna, puesto que nadie se preocupó por aumentar o disminuir territorio a las Intendencias y Provincias existentes.

### 1.1.3.- México Independiente.

Con la independencia de México, la estructura económica, social y política del país se vio alterada. Como resultado de los años de guerra violenta hubo un desequilibrio en la economía nacional.

El Estado de México nació como el más importante de los estados que conformaban la federación. Conservaba los límites correspondientes a la antigua Intendencia de México. "Su superficie era de 118,489 km. cuadrados"<sup>4</sup>. Incluía a los actuales estado de México, Morelos, Hidalgo, gran parte de Guerrero y la ciudad de México.

El primer Congreso Local después de la independencia, se instaló en la ciudad de México el dos de marzo de 1824. Los supremos poderes del estado eran el Congreso, el gobernador y su consejo, el Tribunal Superior de Justicia, la Contaduría General y la Tesorería, todos estos quedaron ubicados en la ciudad de México.

El Estado de México nació rico en su suelo y recursos naturales. Su extensión territorial abarcó en un principio 113,189 km. cuadrados, con una población aproximada de 1,300,000 habitantes. Sus límites fueron: "al norte San Luis Potosí, al sur el océano Pacífico; al este Veracruz, Puebla y Oaxaca; al oeste Querétaro y Michoacán"<sup>5</sup>. Se calculaba que encerraba una tercera parte de la riqueza nacional. Sin embargo, la integridad de su territorio pronto se vio afectada por las desmembraciones que fue sufriendo, casi desde sus inicios como entidad federativa.

---

<sup>4</sup> BARANDA, Marta y Lia García Verástegui. "Estado de México, un historia compartida". Primera Edición, 1987. Gobierno del Estado de México. Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, pag. 57.

<sup>5</sup> Idem, pag. 141.

La Constitución federal dispuso en el artículo 50 que se debía proceder a elegir un lugar que sirva de residencia a los supremos poderes de la federación y ejercer en su distrito atribuciones del poder legislativo de un estado. Ante estas circunstancias los diputados constituyentes decretaron, el 18 de noviembre de 1824, la creación del Distrito Federal para sede de los poderes de la federación, dentro de la ciudad de México, capital del estado de México. Su superficie sería comprendida en un círculo cuyo centro sea la plaza mayor de esta ciudad y su radio de dos "leguas"<sup>6</sup>. Este decreto le quitaba al Estado de México una superficie de más de 17 km. cuadrados, que incluía los edificios más antiguos e importantes de la capital virreinal; la catedral, el Palacio de Gobierno, El Tribunal de la Santa Inquisición, la Casa de Moneda, la Real y Pontificia Universidad; así como numerosos conventos entre los cuales destacan; el de Santo Domingo, San Francisco, San Agustín; así como algunos hospitales de nombres; San Hipólito, el de Jesús, el de San Juan de Dios, entre otros. Pero no fue sino hasta febrero de 1826 cuando se le arranco al estado la ciudad de México y se le urgió para establecer su capital en cualquier otro punto de su territorio. La legislación local se decidió entonces por Texcoco, no si antes haber protestado enérgicamente por el despojo y la pérdida política, económica y cultural que dicha circunstancia implicaba.

Texcoco como lo señalo líneas arriba, ganó la elección como sede de los poderes del estado por mayoría de votos de los diputados. Sólo quedaba pendiente la resolución de los problemas de la mudanza. Se acordó por los mismos que se acondicionarían provisionalmente los edificios existentes en esa villa y se fijó como fecha limite para el traslado el primero de febrero de 1827. Luego entonces el 29 de enero del precitado

---

<sup>6</sup> LEGUA: Medida itineraria, equivalente a 5572,7 metros. Significado de la palabra de acuerdo al Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Selecciones del Readers Digest, Tomo VII, México 1979, pág. 2155.



año, la Legislatura local, celebró su última Junta en la ciudad de México, la siguiente se llevó a cabo el 6 de febrero del multicitado año en el acondicionado convento de San Juan de Dios, ubicado en Texcoco, lugar donde fue jurada la constitución del Estado de México el 14 de febrero de tantas veces repetido año.

El gobierno del Estado de México, sólo duro cuatro meses en Texcoco, pues las incomodidades que presentaba esa ciudad en contravención con la de México, llevaron a los congresistas locales, a acordar un cambio de residencia. Después de la renuncia de Múzquiz, Lorenzo de Zavala, elegido nuevo gobernador el 14 de marzo de 1827, pidió a la nueva legislatura que decidirán dónde ubicar la capital. El Legislativo propuso su traslado a San Agustín de las Cuevas, conocido posteriormente con el nombre de Tlalpam, y tras una serie de debates se concluyó que el 15 de junio el gobierno del estado de México, se trasladara provisionalmente en dicha villa, en donde se estableció en el hospicio que el estado había confiscado en marzo a las Misiones Filipinas.

Posteriormente la Legislatura local y el gobernador decidieron hacer de San Agustín de las Cuevas una capital digna del Estado de México, situada a 17 km. al sur de la ciudad de México hacia Cuernavaca, era famosa por la concentración de fincas y casas elegantes pertenecientes a españoles y criollos ricos. Era una villa de descanso, conocida entre otras cosas por sus casinos. San Agustín de las Cuevas ofrecía mayores comodidades urbanas que Texcoco. Por otra parte, la cercanía de la Ciudad de México fue un factor definitivo que dificultó la buena marcha de la administración interna. Mientras estuvieron los poderes en Tlalpam los empleados que vivían en la ciudad de México, que eran la mayoría,

---

llegaban tarde a trabajar y se retiraban temprano a su lugar de residencia. Además de estos problemas, también las autoridades federales violaron la soberanía del estado, cuando intentan arrestar en Tlalpam al gobernador Zavala durante las elecciones presidenciales de septiembre de 1828 alegando la intromisión de éste y el grupo yorkino en dichas elecciones. Ante esto, la legislatura estatal pide al Congreso general, el 11 de mayo de 1829, que nulificara la ley del 18 de noviembre de 1824 que creaba al Distrito Federal y que se restituyera la ciudad de México al estado, argumentando que los problemas terminarían si el congreso en cita, pudiera restablecer su jurisdicción sobre la ciudad de México, como respuesta el Congreso federal niega dicha petición, y la legislatura local acuerda como el asunto más urgente por considerar, el traslado del gobierno del estado. El 30 de junio de 1830 se inició la discusión de una propuesta del comité constitucional para que esta asamblea se reuniera en Toluca el 25 de julio y para que la Legislatura local se instalará en la misma ciudad el 15 de agosto de ese año. Se escogió Toluca, por que, según dicho de varios diputados, ofrecía la mejor solución. Tenía una población adecuada en número e interesada en permanecer ahí, un clima excelente, comodines habitacionales adecuadas, provisiones abundantes y variadas, algunos edificios en buen estado en donde se podrían establecer las oficinas de gobierno y, en suma, Toluca ofrecía las características de una ciudad. Por todo ello, el 14 de julio de 1830 se decretó el traslado del gobierno estatal a dicha ciudad.

Poco tiempo después del cambio de su capital a Toluca, la Legislatura declaró que había aceptado la pérdida del territorio del Distrito Federal en forma definitiva, por lo que se presentó una iniciativa para la modificación de la constitución que daba derecho al Distrito Federal de tener representación en el Congreso Local.

La Ciudad de Toluca desempeñó el papel capital estatal hasta el fin de la primera República Federal, en octubre de 1835. Durante la República centralista, de 1836 a 1846, la ciudad del entonces Departamento de México volvió a ser la ciudad de México.

El 21 de mayo de 1847, se expidió el Acta constitutiva y de Reformas de los Estados Unidos Mexicanos, que restablecía el sistema federal, se discutió la posibilidad de erigir en estado al Distrito Federal y que se decretara la traslación de los poderes a otro lugar de la República. La propuesta se desechó en ese momento y fue retomada después. La capital del Estado de México volvía a ser Toluca, a pesar de los alegatos oficiales que reclamaban la devolución de la ciudad de México.

El Acta constitutiva y de Reformas antes apuntada, rigió al país hasta el año de 1853, cuando se sancionaron las bases para la administración de la República, código que restituía nuevamente el centralismo con Antonio López de Santa Anna al mando de la nación. Los estados entonces, bastante disminuidos en su soberanía, volvieron a tomar el nombre de departamentos, situación que duró hasta la promulgación de la constitución de 1857. Mientras estuvieron vigentes las bases, se expidieron varias leyes alterando la división territorial anterior. La ley de 16 de febrero de 1854 declararon la comprensión del Distrito de México, antes Distrito Federal, que por decreto segregaba al Estado de México la parte correspondiente a Santa Fe, Coyoacán, Mexicalcingo, Tacuba, Xochimilco, Tlahúac, Ixtapalapa, Ixtacalco, Milpa Alta y otros pueblos que integraban la prefectura del sur, todo ello en beneficio de la ciudad de México. En el año de 1855 por orden del Ministerio de Gobernación, se incorporó la ciudad de Tlalpam al Distrito Federal mediante el decreto de fecha 25 de noviembre.

Posteriormente se intento la creación de otro estado que llevaría por nombre Estado del Valle de México, sin llevarse nunca a la practica. En sesión del 16 de junio de 1856, la comisión encargada del proyecto de constitución propuso a discusión la formación de un nuevo estado, el del Valle de México, que se formaría con los pueblos comprendidos en los límites naturales de dicho Valle. El diputado en ese entonces Isidoro Olvera, nativo del estado de México, voto en contra de dicho planteamiento, al tiempo que proponía la incorporación del Distrito Federal al Estado de México y la elección de otro sitio que sirviera de residencia a los Supremos Poderes. Se discutió la posibilidad de que estos se trasladaran a Querétaro o Aguascalientes, centro geográfico de la República; el lugar llevaría el nombre de Ciudad Hidalgo. En sesiones posteriores quedaron pendientes los puntos sobre la creación del Estado del Valle de México y el establecimiento del Distrito Federal en Querétaro con la novedad de que la comisión sometió a debate la proposición consistente en que el proyectado Estado del Valle, tuviera los mismos limites del Distrito Federal cuando éste dejara de ser la residencia de los poderes federales. Asimismo, mediante la aprobación del artículo 46 de la Constitución de 1857, obtuvieron el triunfo los defensores de la ciudad de México, cuando se declaro: "El Estado del Valle de México se formará con el territorio que en la actualidad comprende al Distrito Federal, pero la creación sólo tendrá efecto cuando los supremos poderes federales se trasladen a otro lugar"<sup>7</sup>, situación esta que hasta la fecha no ha acontecido, toda vez que no hubo legislatura que pusiera en práctica dicha circunstancia.

Otra segregación de territorio del Estado de México, pero esta menor que las anteriores, fue la de la municipalidad de Calpulalpan, que fue

---

<sup>7</sup> Idem BARANDA, pag. 148.

agregada provisionalmente al distrito de Tlaxcala el 3 de enero de 1863 y cedida en definitiva el 16 de octubre de 1874.

De todas estas mutilaciones que sufrió el Estado de México, más de las cuatro quintas partes de su superficie, las más importantes después de la ciudad de México, en cuanto a territorio comprendido, fueron las que correspondieron a la creación de los estados de Guerrero, Hidalgo y Morelos.

Como antecedente propio de la erección del estado de Guerrero se considera la formación de la Intendencia de Teypan, en 1813, cuando José María Morelos y Pavón, con la idea de constituir un congreso, anticipa que "habiendo ya la Divina Providencia, proporcionado un terreno seguro y capaz de plantar en él algún gobierno, señala la Providencia de Teypan, demarcada por el Río de las Balsas, hasta su origen y seguido por el Río Verde, a entrar en el mar, rayando con Oaxaca".<sup>8</sup>

Varios pueblos vecinos, entre ellos Cuautla y Cuernavaca, a través de sus representantes locales, firmaron escritos pidiendo la erección del Estado de Guerrero. Y es hasta el 16 de octubre de 1848 que la legislatura del Estado de México consintió en la creación del estado de Guerrero.

Tiempo después Michoacán y Puebla, tuvieron que ceder también parte de su territorio para la creación de Guerrero, otorgaron su ratificación respectiva. Por decreto presidencial, firmado por José Joaquín Herrera el 15 de mayo de 1849, quedó definitivamente erigido el estado libre y soberano de Guerrero, con un área de 64,579 kilómetros cuadrados. Designándose como Gobernador interino a Juan Alvarez, quien se convirtió

---

<sup>8</sup> Idem, pag. 149.

en gobernador electo en 1850. Con esta otra segregación de su territorio, el Estado de México, perdía su litoral y con ello su puerto marítimo más importante, que lo era Acapulco, al que llegaron por varios siglos productos de oriente.

Otra desmembración que tiene el Estado de México en cuanto a territorio se refiere, fue la creación de los estados de Hidalgo y Morelos, se cuenta sin duda la formación de los tres distrito militares, decretada el 7 de junio de 1862, por el presidente Benito Juárez, así como la agregación al distrito Federal de los distritos militares en el Valle de México, pertenecientes a Texcoco, situación esta última que tiene como antecedente la aprobación sobre la creación de los dos estados antes señalados, situación que acontece en febrero 1968, no sin oposición de algunos diputados del Estado de México, entre ellos Manuel Alas y José María Carbajal, que encabezaron una comisión de protesta. Pero fue en balde, por que el 16 de enero de 1869, por decreto constitucional, quedó erigido el Estado de Hidalgo, con un área de 20,885 kilómetros cuadrados. El Coronel Juan C. Doría fue nombrado gobernador provisional. El Estado de Morelos surgió poco después, el 16 de abril 1869, con una superficie menor, de 4,964 kilómetros cuadrados, como gobernador provisional se nombró al general Pedro Baranda.

El Estado de México perdía así una extensión de 1,485 leguas cuadradas, donde se encontraban las haciendas pulqueras y azucareras, así como las minas de plata más productivas. Su población quedaba reducida a 615,611 habitantes de 1,150,000 de que constaba a principios de 1849, repartida en tres ciudades, dieciocho villas, seiscientos siete pueblos, ciento cuarenta barrios, trescientas ochenta y nueve haciendas, doscientos cincuenta y nueve ranchos y ciento setenta rancherías.

Respecto a su población ocupó entonces el quinto lugar de la República, después de Jalisco, Guanajuato, Puebla y Michoacán.

Para el año de 1917 se le quitaría una franja de más de 2000 kilómetros en favor del crecimiento de la ciudad de México. En menos de un siglo había quedado disminuido a la quinta parte de su extensión, pasando de 113,189 km. cuadrados que ocupaba originalmente a 21,461 km. cuadrados en la actualidad. Sin embargo seguirá siendo uno de los estados más prósperos del país.

## **1.2.- FORMACIÓN DE LOS PRIMEROS FRACCIONAMIENTOS CONSTITUIDOS EN TIERRAS EJIDALES DEL ESTADO DE MÉXICO CERCANOS AL DISTRITO FEDERAL.**

### **1.2.1.- Municipio de Ecatepec.**

La palabra Ecatepec procede de náhuatl, tomando en consideración que "EHÉCATL es la advocación de Quetzálcoatl como señor de los Vientos o del Aire; TEPETL es cerro"<sup>9</sup> Por lo que debemos concluir que la definición completa de dicha palabra, lo es "En el cerro consagrado al dios del viento o del Aire"<sup>10</sup>

Se tiene antecedentes de que en el año de 1165 llegaron a Ecatepec los futuros pobladores de Tenochtitlán, que estuvieron subordinados a Xaltocan hasta el año de 1228, fecha en que fue sometido por los cuautitlanecos, posteriormente en 1320 el pueblo de Ecatepec fue integrado por el imperio mexicana y en 1507 el señor Tolnahuc era Tlatoani de Ecatepec, cargo en el que duró hasta 1519, fue sucedido por Huanatzin, quien luchó contra los españoles hasta la caída del imperio de Tenochtitlán.

Cuando el imperio citado en último término cae, Ecatepec fue uno de los lugares que tomó como encomienda Hernán Cortés. En el año de 1527 la encomienda que había tomado Hernán Cortés se le asignó como de a Leonor Moctezuma, hija de Moctezuma primero. Son conocidas las encomiendas de 1537, 1568, 1593 y 1682.

---

<sup>9</sup> Los Municipios del Estado de México. - Serie Colección, Enciclopedia de los Municipios de México, Editorial Secretaría de Gobernación. Gobierno del Estado de México.

<sup>10</sup> Ibidem.



Los misioneros dominicanos llegaron a Ecatepec en 1532, integrado su jurisdicción con los pueblos y estancias aledañas como fueron Santa Clara Coatilla, San Pedro Xalastoc y demás poblados cercanos a Ecatepec. En el año de 1567 llegaron a Ecatepec frailes de la orden franciscana y algunos agustinos, quienes abandonaron posteriormente la localidad para continuar en otros pueblos sin misión de evangelización.

Durante el virreinato, Ecatepec alcanzó la categoría de alcaldía mayor, en cuya jurisdicción estaban los pueblos de San Pedro Xalastoc, Santa Clara Coatillán, Santo Tomás Chiconautla y Zumpango.

A pesar de la categoría que había alcanzado, Ecatepec era un pueblo donde sólo se detenían los virreyes o cualquier persona importante e la Nueva España a descansar antes de entrar a la ciudad de México. Para tal objeto se construyó un edificio denominado la casa de los virreyes, lugar donde actualmente se encuentra instalado el Museo de Morelos.

También durante el virreinato se construyó por orden del décimo virrey de la Nueva España don Juan de Mendoza y Luna Marqués de los Montes Claros, un duque cuyo propósito era impedir que las aguas del lago de Zumpango se juntaran con las del lago de Texcoco. También sirvió para obtener más áreas de desecación y de desagüe del Valle de México, y como paso hacia Veracruz vía Otumba y la inversa, razón por la cual Ecatepec se convirtió en un lugar obligado en el tránsito hacia dicho lugar, lo que influyó en la vida urbana de la localidad e incremento las actividades económicas comerciales.

Durante la guerra de Independencia tuvo lugar en la población de San Cristóbal Ecatepec un hecho de singular importancia, habiendo sido

apresado por las fuerzas realistas el general en Jefe de los Insurgentes, José María Morelos y Pavón, fue juzgado tanto por los Tribunales eclesiásticos como por los comunes y condenado a ser pasado por las armas. Morelos fue conducido a San Cristóbal Ecatepec, donde se le encerró en una construcción a la altura del camino viejo. El 22 de diciembre de 1815, a las tres de la tarde se cumplió la sentencia.

El 6 de agosto de 1824 el Congreso Constituyente del Estado de México expidió la Ley en la que designaba a Ecatepec como distrito judicial; aunque en el año 1825 San Cristóbal pasó a formar parte del partido de San Juan Teotihuacan.

En el mes de octubre de 1877 la legislatura del Estado de México decretó que el Pueblo de Ecatepec se elevará a la categoría de Villa con el apellido de Morelos.

Con fecha primero de diciembre de 1980, la legislatura local aprobó el decreto 296, por medio del cual elevó a la categoría de ciudad la villa conocida con el nombre de Ecatepec de Morelos.

El Municipio de Ecatepec pertenece a la región de Texcoco, se ubica al oriente del Estado de México entre el paralelo 19°19'24" de latitud norte y el meridiano de Greenwich 99°19'49" de longitud oeste y a una altitud de 2,500 metros sobre el nivel del mar. Sus límites y colindancias son: al norte con el Municipio de Tecámac; al sur, con el Distrito Federal y Nezahualcoyotl; al oriente, con los municipios de Acolman y Atenco, y al poniente con Tlalnepanitla, Coacalco y el Distrito Federal.

La superficie del territorio municipal tiene una extensión de 155,490 kilómetros cuadrados. Políticamente, Ecatepec se integra por un total de 225 localidades, siendo las principales; la cabecera municipal, Santa Clara, Jardines de Casa Nueva, San Agustín, Valle de Aragón, Venta de Carpió, Santo Tomás Chiconautla, Ciudad Azteca y Colonia Los Reyes.

El uso de suelo es variado, de la superficie total 15,549.15 hectáreas, abarca la zona urbana 8,072.60; la activación agrícola 2,452.90, la pecuaria 537.66; su región forestal cubre 1,710.05 y la zona industrial 1,678.83 hectáreas.

La población total del municipio hasta el año de 1986 era de 1'393,633 habitantes, de los cuales la gran mayoría está asentada en el área urbana; la mayoría de la población es joven, ya que cuenta entre cinco y nueve años. Su densidad poblacional en número general entre el área urbana y el área rural es de 8,963 habitantes por kilómetro cuadrado.

La elevada concentración poblacional, propicia la invasión de terrenos y los asentamientos humanos irregulares en la zona. Lo que impide la adecuada prestación de servicios públicos a la mayoría de las localidades. En 1985 se realizó un inventario de vivienda que demostró la existencia de 173,907 viviendas en el municipio, lamentablemente, se decretó que de esta cantidad, 151,299 casas habitación se encontraban en condiciones no aceptables y 3,478 en condiciones precarias.

La población económicamente activa el municipio de Ecatepec de Morelos, no ésta determinado con absoluta precisión, según cifras fehacientes arroja un total de 238,319 habitantes, de los cuales 236,715 se

dedican a las actividades económicas preponderantes como la industria y agricultura, mientras que 1,604 son gente sin empleo fijo.

### **1.2.2.- Municipio de Naucalpan.**

La palabra Naucalpan también es de origen náhuatl, que comprende de las raíces "NAU que deriva de nahui que significa cuatro" <sup>11</sup> "CALL deriva de Calli, que significa casa y pan"<sup>12</sup> que se debe interpretar como en o como lugar, por lo que significa "en las cuatro casas" o "Lugar de las Cuatro Casas".

Aún en la actualidad no se ha precisado quienes fueron los primeros pobladores de Naucalpan, pero se piensa que los otomíes fueron sus fundadores. Por otro lado, las primeras comunidades del municipio fueron, Tlatilco, entre otras, pues datan por lo menos del año 1400 antes de Cristo. Así, los agricultores de la zona habían desarrollado, entre los ríos Totolica, Hondo y los Cuartos, los fundamentos de una organización económica-social que les permitía formar una de las culturas más importantes de su tiempo y de su espacio, la cultura tlatilca, la cual recibió influencias de los olmecas, alrededor del año 1,300 antes de Cristo.

Durante la misma época prehispánica, el territorio naucalpense perteneció al imperio Tejaneca de Atzacapotzalco. Derrotado éste por la Triple Alianza, Naucalpan pasó a depender del señorío de Tlacopan (Tacuba), a partir del año 1428.

Los conquistadores españoles llegan a Naucalpan en 1519. Posteriormente, los frailes franciscanos se encargaron de la evangelización de los indígenas y comenzaron a construir la iglesia de San Bartolomé en mayo de 1574, concluyéndola en 1595 y fue objeto de algunas modificaciones de 1629.

---

<sup>11</sup> Idem, pág. 302.

La época de la lucha por la independencia, en el municipio se le brindó protección a los hermanos Bernardo y Joaquín Miramón para editar en una imprenta móvil, el Diario Político Militar Mejicano.

En la época de Reforma llamada también Guerra de Tres años (1858-1861), no concluye sino hasta la muerte y fin del mandato del presidente Juárez en 1872, en Naucalpan se construye de singular importancia económica y social un importante puente, y se levanta la primera industria textil, antecedente de uno de los grupos industriales más importantes del municipio en cita. El puente, al través del lecho y la corriente del ya muy deteriorado río de los remedios, afecta en cada uno de sus costados la figura de un águila que rememora la leyenda y el símbolo de la fundación de Tenochtitlán por los mexicas en 1325, y que con el extremo de cada una de sus alas toca uno y otro borde de la barranca por la que transita el río. Su construcción fue iniciada en 1868, y concluyó el 30 de julio de 1871, mide 43 metros de largo por 8 de ancho, más o menos; está en confluencia de las calles mexicas y Tarahumaras de Santa Cruz Acatlán muy cercanas al centro de la ciudad, y fue fabricado no sólo para frenar desgracias, sin para propiciar el tránsito de la producción rural de más de una decena de comunidades montañosas, ubicadas más allá del río hacia la ciudad de México, el pueblo de Tacuba y, obviamente, el antiguo centro de Naucalpan.

En lo que al antecedente más remoto del inicio del desarrollo industrial se refiere, y que fue precisamente el de la industria textil, éste tuvo su cuna en el área de San José Río Hondo en 1869, época todavía del Presidencia Juárez.

---

<sup>12</sup> idem.

Uno de los acontecimientos importantes para la vida social de Naucalpan, en el porfiriato, fue la introducción del alumbrado eléctrico. El celebrado acto se lleva a cabo el diez de agosto de 1906. Fueron Ramón Díaz Rosas y Rafael Carrillo, principalmente quienes promovieron en 1912 el levantamiento armado de los campesinos por toda la sierra de San Francisco Chimalpa.

El municipio de Naucalpan se localiza en el Valle de México en su parte meridional y pertenece a la región de Tlalnepantla. Naucalpan se encuentra a los 19°31'18" y 19°23'06" de latitud norte entre los 99°25'48" y 99°25'45" de longitud oeste del meridiano de Greenwich. Tiene una superficie de 196.44 kilómetros cuadrados, esta compuesto por 207 localidades, siendo las principales: El Chamizal, Fuentes del Sol, Lomas de Tecamachalco, San Bartolo Naucalpan y Valle Dorado. Limita al norte con el municipio de Atizapan de Zaragoza, al noroeste con Tlalnepantla, al este y suroeste con el Distrito Federal, al sur con Huixquilucan, al suroeste con Lerma y Xonacatlán y al oeste con Jilotzingo.

El número actual de pobladores de Naucalpan asciende a la cifra de 1,382,000 habitantes, estimándose que 686,514 son hombres y 695,486 son mujeres. La densidad es de 7,035.47 habitantes por kilómetro cuadrado. Existe un alto índice de población infantil, comprendido entre los cinco y nueve años.

En el año de 1987, el número total de viviendas alcanzó la cifra de 230,333 ocupadas en promedio por seis personas aproximadamente, en cada una de ellas. Los materiales empleados en la construcción son

diversos, y van desde adobe, ladrillo y concreto, hasta madera, palma y láminas metálicas o de cartón.

Finalmente cabe hacer notar que la leyenda más importante del municipio de Naucalpan es: "La virgen de los Remedios. Cuenta la leyenda que esta imagen fue traída de España por el capitán Juan Rodríguez de Villafuerte, quien acompañó a Cortés en su viaje de conquista. Cuando el ejército español fue forzado a salir hacia el oeste de la ciudad por el camino Tlacopan, la pequeña imagen fue escondida debajo de un maguey para ser encontrada en 1540 por el cacique Juan de Tovar, el cual acudiría diariamente con sus macehuales a trabajar en la obra del convento de Tlacopan, por el camino del cerrito de Otomcapulco (hoy de los Remedios) y siempre que pasaba por ahí se aparecía la imagen que le indicaba que la buscara, lo que puso de conocimiento de los franciscanos del convento y no le creyeron. Más tarde, Juan de Tovar encuentra la imagen sobre unas piedras y debajo del maguey, escondiéndola en su tilma se la llevó a su casa de San Juan Totoltepec colocándola en un pequeño altar, llamándole Cocotzin (Señora niña), pero en varias ocasiones la Cocotzin desaparecía de su casa y al buscarla aparecía debajo del maguey, por lo que todos los vecinos de Juan de Tovar decidieron construirle una pequeña ermita y, posteriormente el santuario donde es venerada".<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> *idem*, pág. 303.



### **1.2.3.- Municipio de Nezahualcoyotl.**

Se denomina Nezahualcoyotl en honor del rey poeta y significa "Coyote que ayuna"<sup>14</sup> proviene de Nezahualo, ayunar y Coyotl, coyote.

En la época prehispánica, Nezahualcoyotl formaba parte del Vaso de Texcoco. El 23 de agosto de 1919, Venustiano Carranza, a través de la Secretaría de Agricultura, puso a la venta las tierras que hoy ocupa el Municipio de Nezahualcoyotl a 60 pesos de oro la hectárea. En marzo de 1922, Alvaro Obregón fijó como valor de 30 pesos por hectárea, con la condición que fueran plantadas con pasto o hierbas, en un plazo de seis meses. Posteriormente, Pascual Orfíz Rubio abatió el valor por hectárea a un peso, propiciando el acaparamiento y el caótico crecimiento de las entonces llamadas colonias del exvaso de Texcoco. Así, tras mucho problemas se consideró inaplazable la creación del municipio 120 del Estado de México, erigiéndose como tal el 3 de abril de 1963.

El municipio de ciudad Nezahualcoyotl se asienta en la porción oriental del Valle de México, en lo que fuera el Lago de Texcoco y pertenece a la región III Texcoco, su ubicación geográfica es la siguiente: 19°36' de latitud norte y 98°58' de longitud oeste del meridiano de Greenwich. Limita al Norte con el Municipio de Ecatepec de Morelos; al noroeste con la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal; al oriente con los municipios de los Reyes la Paz y Chimalhuacan; al poniente con la delegación de Ixtacalco e Ixtapalapa del Distrito Federal. Cuenta con un territorio de 62.44 kilómetros cuadrados que se integró con la contribución territorial de los municipios de Chimalhuacan, Los Reyes la Paz, Texcoco, Ecatepec y Atenco. Se divide en una cabecera municipal,

---

<sup>14</sup> idem, pág. 312.

una delegación administrativa, la Carlos Hank González y 83 colonias. Esta a 2,230 metros sobre el nivel del mar, que es la altura media del Valle de México.

Toda el área ocupada por el actual municipio de Nezahualcoyotl, al secarse el lago, se fue rellenando con sedimentos y materiales finos arrancados de las montañas del contorno y transportadas por las aguas del escurrimiento. El uso de suelo es destinado en mayor porción a la zona urbana, ya que la superficie total es de 6,343.95 hectáreas, y la zona urbana cubre 4,964.32.

La población del municipio alcanza los 2,100,000 habitantes, cifra que representa el 20.11 por ciento de la población total del Estado. La densidad de población es de 32,672 habitantes por kilómetro cuadrado. Ha una tasa de 24,999 nacimientos anuales y 1,820 defunciones.

La vivienda es casi totalmente de propiedad privada; sólo hay un número muy pequeño de casas habitación rentadas, unitariamente, y de viviendas departamentales o vecindades.

El 90 por ciento de la construcción del municipio tiene cimientos de mampostería, muros de tabique y techo de concreto armado; frecuentemente tienen dos o más plantas, el restante 10 por ciento son de material perecedero como madera o cartón.

Finalmente y al igual que en el municipio anteriormente estudiado, quiero puntualizar que las leyendas que sobresalen en los comentarios de la población son referentes a la llorona, náhuatl, embrujados y muchas otras de las que han inventado a través del tiempo.

### 1.3.- CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN ANUAL EN EL ESTADO DE MÉXICO, EN EL SIGLO XX.

#### 1.3.1.- De 1900 a 1950.

La población en el Estado de México, en el periodo que comprende del año de mil novecientos a mil novecientos cincuenta, ha variado considerablemente, ello en virtud del crecimiento que ha tenido en la industria la entidad, basta ver, la diferencia que existe en los censos de población, que fueron realizados a partir del comienzo del siglo veinte, para darnos cuenta de dicha situación;

"1900 .....	934,463
1910 .....	989,510
1921 .....	884,617
1930 .....	990,112
1940 .....	1,146,034
1950 .....	1,398,220" <sup>15</sup>

Cabe hacer notar que entre los censos de 1900 y 1910, se acentúa una diferencia de 55,047 habitantes; y por lo que respecta a los efectuados en los años de 1910 y 1921, se puede observar como resultado, -144,893; que aunque podría parecer contradictorio, por que se aprecia que disminuye en vez de aumentar, es preciso dejar asentado que este factor sucedió debido a la guerra de revolución que iniciara precisamente en la segunda década del siglo veinte; pero una vez que comienza a estabilizarse la vida política del país, de forma paulatina, la población

<sup>15</sup> SANCHEZ, Colín Salvador, El Estado de México, su historia, su ambiente, sus recursos, tomo I, primera edición, México 1951, pág. 199.

comienza a crecer para no detenerse, y de ello podemos percatarnos, debido a que en el censo de 1921 y 1930 existe una diferencia de 105,495 habitantes, pudiendo observar que efectivamente en tan solo diez años, se tuvo una recuperación mayor a la que tenía el censo de 1910; ahora bien en el realizado en 1930 y 1940 existe un notable crecimiento a un mayor, pues el resultado nos da 155,922, teniendo un aumento de cincuenta mil habitantes en relación a la década que antecede; y finalmente la diferencia que existió en el censo de 1940 y 1950 fue de 252,186, lo que conlleva a deducir que aumento tan solo en diez años, más del doscientos por ciento, lo cual viene a confirmar que la población iba a tener un aumento considerable en las subsecuentes estadísticas.

También es necesario mencionar, los factores que ayudan a aumentar el número de habitantes en la población, como son los nacimientos que surgen durante el período que se estudia, y la emigración, así como los sucesos que la disminuyen, como vienen siendo la mortalidad y la inmigración que sufre el Estado.

Primero hablaremos de los acontecimientos que provocan un aumento, como es la natalidad, esta en el Estado de México, es de las más altas en el país, ya que en 1938 nacieron 49,228, en 1939 fueron 58,521, en 1940 sucedieron 54,756, en el año de 1942 se dieron 58,162 y en 1949 existe un incremento de nuevas vidas de 65,053, como podemos ver, en el quinquenio de 1938-1942, la natalidad nacional oscila entre 43.9 y 45.5. En el año de 1942, los meses que acusaron mayor número de nacimientos en la entidad fueron: Junio, julio, agosto y diciembre.

La proporción entre hombres y mujeres en estos nacimientos es de 106 hombres por cada 100 mujeres. El registro de los niños se hace

comúnmente en la entidad antes de que tenga treinta días de edad, lo cual es similar para la República en general, y para cada uno de los estados en particular. Toluca, la capital, tenía alrededor del año de mil novecientos cincuenta 3,000 nacimientos.

Otro factor como ya quedo apuntado, que influye en un crecimiento mayor de la población, es la emigración, que siempre ha sido superado al de los inmigrantes. La cercanía de la ciudad de México y las facilidades de tránsito, han originado movilizaciones constantes. Por otra parte el número de extranjeros radicados en la entidad es escaso.

Hasta antes de 1929 la emigración temporal o permanente no sólo se realizó a las entidades limítrofes, sino al vecino país de Estados Unidos de Norteamérica en forma continuada, hasta que sobrevino la crisis mundial del año en cita, en que fueron repatriados en grandes cantidades los que habían abandonado el país.

Desde esa fecha, las restricciones impidieron mayor afluencia hacia Estados Unidos, y no fue sino hasta la segunda guerra mundial cuando nuevamente se organizó la emigración, considerándose los trabajadores como braceros para realizar trabajos específicos y bajo contrato, a la terminación de los cuales deberían regresar a México.

Durante esa época, salieron del Estado en 1942, 57 personas; 1943, 1823 personas; 1944 fueron 3,496; en 1945 emigraron 1,451 y en 1946 fueron 75 únicamente. Ahora por lo que respecta a los que regresaron a la entidad en esa misma fecha, tenemos que; en 1942 fueron diez personas, en 1943 aumento a 720; 1944 volvieron 1,040 personas, en 1945 disminuye a 603 y en 1946 todavía menos 140 personas.

Se nota claramente el desequilibrio que existe en el momento habido.

Las formas más adecuadas para disminuir las emigraciones son, sin duda, aumentar la productividad en el campo y fomentar la industrialización. En ambos sentidos, la política gubernamental se ha aplicado a la medida de las posibilidades económicas. Independientemente de otros factores, la cercanía del Distrito Federal como el mayor mercado de consumo interior concentrado en un área reducida, presionará para la asimilación de los modernos métodos agrícolas, y la agricultura de tipo intensivo fincada sobre la extensión ejidal y la pequeña propiedad, representará una fuente de trabajo más adecuada y de mayor remuneración, lo cual determinará una disminución de los emigrantes del Estado, temporales o permanentes.

Por lo que respecta a la disminución que existe en la población, podemos decir que la mortalidad que aunque es más inferior a la natalidad, también influye, ya que en general resulta elevada, un promedio de 30,000 personas morían anualmente en el Estado de México, siendo, por este concepto, inferior solamente al Distrito Federal, Puebla y Guanajuato. Las causas principales de la mortalidad son: "neumonías, diarreas, enteritis, debilidad, vicios de conformación congénitos, muertes violentas, accidentes, fiebres tifoideas y paratifoideas, disenterías y tos ferina."<sup>16</sup>

Finalmente en relación a la inmigración que existía en el Estado de México, podemos decir que los extranjeros fueron los más numerosos, como es el caso de los españoles que entraron 383, libaneses 47, Alemanes

---

<sup>16</sup> idem pág. 206.

33, Italianos 25, Ingleses 17, Franceses 17, Estadounidenses 14, Polacos 14, Rusos 11, Chinos 11, Sirios 8, Turcos 8, Guatemaltecos 6, Arabes 6, Japoneses 3, Cubanos 3, Otros Centroamericanos 2, otros Sudamericanos 5, otros Europeos 12 y Otros de Asia, África y Oceanía 6, dando un total de 631 Inmigrantes extranjeros.

Únicamente de esa suma, se nacionalizaron 312, que equivale a un 49 por ciento.

### 1.3.2.- De 1951 a 1975.

"Principalmente a partir de 1950, la población del Estado de México, se ha incrementado sensiblemente, ya que ha registrado tasas de crecimiento superiores a las del resto del país. . . En los últimos treinta años el crecimiento demográfico estatal, ha sido explosivo, ya que han pasado de una población total de 1.3 millones de habitantes en 1950, a 7.5 millones en 1980; Es decir, que tan solo en 30 años, la población prácticamente se sextuplico, lo que provocó graves desequilibrios en todo orden"<sup>17</sup>

Es importante dejar anotado el incremento de la población que se dio en este período de años, lo que a continuación transcribo:

"Año	Total	Hombres	Mujeres
1950	1,392,623	49.8	50.2
1960	1,897,851	50.6	49.4
1970	3,833,185	50.4	49.6
1980	7,564,335	49.7	50.3" <sup>18</sup>

Principalmente el crecimiento mayor que tuvo la población en esta etapa, se dio en el sistema urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco, se presentan en el resto del Estado, zonas rurales insuficientemente desarrolladas y poco pobladas, donde predomina la baja calidad de vida; esto genera a su vez, grandes demandas de empleo y servicios, así como de satisfactores urbanos relacionados con infraestructura, vivienda y equipamiento. . . El fenómeno migratorio, también ha incidido fuertemente en el proceso de urbanización del Estado, en donde se tiene una clara

<sup>17</sup> Sistema estatal integral de planeación del Gobierno del Estado de México. Edición Gobierno del Estado de México. Tomo VI. 1984. página 19.

<sup>18</sup> INEGI. Censo General de Población y Vivienda. México. Varios años.



reversión de una región casi totalmente rural de 1950 (el 73.6%) de la población a otra de carácter eminentemente urbano (1984, tan solo 17% de la población, se estimaba como rural).

En la década 70-80, el crecimiento demográfico de la zona conurbada, fue el orden de 300,000 habitantes, como promedio por año, equivalente a la población total que en 1984, tenía el Estado de Colima. Dicho crecimiento ha rebasado por mucho las previsiones al respecto, en una área de aproximadamente 58,000 hectáreas, comprendidas en diecisiete municipios, que se ven en serios problemas para dotar de los servicios públicos fundamentales a los ciudadanos asentados en dicha extensión territorial.

Ahora bien debo dejar anotado que la tasa de crecimiento anual de la población que tuvo la entidad en los años comprendidos de 1950 a 1980, en relación a la tasa de crecimiento de igual forma de población que se dio en todo el país, es de la siguiente forma:

"PERIÓDO	NACIONAL	ENTIDAD
1950-1960	3.1	3.1
1960-1970	3.4	7.6
1970-1980	3.2	6.8" <sup>19</sup>

El Estado de México, presente un fuerte desequilibrio regional, caracterizado por una gran concentración urbana e industrial, en el sistema urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco, y en menor medida en el correspondiente al Valle Toluca-Lerma; en contraposición existen zonas insuficientemente desarrolladas en el resto del territorio, especialmente en

---

<sup>19</sup> Idem

el sur y poniente de la entidad. La Aguda concentración demográfica e industrial en el sistema urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco, y el desarrollo relativo sensiblemente menor de amplias zonas rurales constituyen uno de los problemas críticos que afronta la entidad. Sus consecuencias son múltiples, marginación de grandes grupos de la población urbana, desocupación, inseguridad pública, especulación inmobiliaria, tenencia irregular del suelo, insuficientes servicios públicos, abasto deficiente y elevados costos de dotación de agua.

Frente a éste, existen zonas del Estado de Recursos poco desarrollados en términos de aprovechamiento agropecuario y forestal, de impulso a la actividad turística y de utilización de infraestructura instalada. Baste señalar algunas rezagos existentes en cuanto al Bienestar de la población para apreciar la problemática: el 30% de la población estatal, no dispone de agua potable, y el déficit en los servicios de drenaje y alcantarillado, es el 50%. El crecimiento acelerado de la zona conurbada, se inicia a partir de 1950, sobre los ejes carreteros que parten de manera radial del Distrito Federal, es decir, las autopistas a Querétaro, Pachuca y Puebla.

Sin embargo, éste proceso fue diferenciado en los tres casos, ya que a la implantación industrial generada en la zona norte y poniente del sistema, no correspondió un fenómeno similar en el oriente, debido principalmente a que los corredores de las autopistas México-Querétaro y México-Pachuca, eran extensiones físicas de la planta industrial instalada en el Norte del Distrito Federal, a la que suelos del oriente por sus características, en cuanto a tenencia de la tierra y calidad agrológica, permitieron su comercialización a muy bajo costo, convirtiéndose en el

lugar de asentamientos más propicio para la población de escasos recursos.

### **1.3.3.- De 1976 a 2000.**

Actualmente y para cerrar este capítulo, hablaremos del crecimiento de población en los últimos años, y es preciso hacer notar las palabras que el Exgobernador Licenciado Alfredo del Mazo González, puntualizo el veinte de enero de mil novecientos ochenta y seis, con motivo de su cuarto informe de gobierno, cuando aún era Gobernador del estado, y menciono que dicha entidad, tenía ya el dudoso honor de ser la más poblada del país, habiendo superado al Distrito Federal, rebasando los diez millones quinientos mil habitantes, cifra a la que se llegó fundamentalmente como efecto de las intensas corrientes migratorias que ascienden a más de 600 mil personas anuales. Dichas cifras, para enero de 1987 se habían ya incrementado a 11 millones 200 mil habitantes y a 700 mil nuevos moradores anuales.

El factor de mayor relevancia que ha incidido directamente en el fuerte crecimiento demográfico del Estado, es el Alto nivel de inmigrantes, provenientes de entidades circunvecinas, principalmente del Distrito Federal, dicho proceso migratorio, ha obedecido básicamente a la atracción que ha generado el rápido crecimiento industrial del Estado, en consecuencia, la mayor parte de dicha población, al igual en años atrás, se sigue ubicando en el sistema urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco, donde de hecho, se localiza casi la totalidad de la planta industrial, asimismo, cabe hacer notar que la población migrante que llega al Estado, esta compuesta principalmente por grandes grupos sociales, por un lado, campesinos que buscan mejores condiciones de vida, y por otro, la clase media en general y en mayor proporción, personas de bajos ingresos desplazadas del Distrito Federal. Esto ha originado que los municipios conurbados con el Distrito Federal, se encuentran severamente

pressionados bajo demandas crecientes de equipamiento y servicios urbanos, que no pueden satisfacerse adecuadamente, en tanto no se logre una reducción sustancial de la inmigración, y se eleve la capacidad de ingreso de la población.

Por lo que respecta al período que se estudia, cabe puntualizar que el crecimiento de la población fue aún mayor que en las décadas anteriores, como podemos observar en la siguiente tabla tomada de los censos del noventa y dos mil.

"Año	Total	Hombres	Mujeres
1990	9,815,795	49.3	50.7
1995	11,707,964	49.3	50.7
2000	13,083,359	48.7	51.3" <sup>20</sup>

La gran cantidad de problemas ocasionados por la concentración humana que ha ido creciendo desordenadamente en la zona conurbada, han dado motivo a toda una serie de políticas instrumentadas por el Gobierno del Estado de México, encaminadas a atender en forma inmediata la reordenación del territorio, el uso del suelo, la redistribución de la población y en forma principal tratar de alcanzar los objetivos de desalentar las corrientes migratorias que en flujos crecientes, se aglomeran en éstas ciudades, así también trata por todos los medios de transferir actividades productivas a otros puntos menos favorecidos del territorio estatal, todo esto, llevado a cabo con el único propósito de encontrar objetivos y estrategias que hagan factible el desarrollo integral del Estado, de acuerdo a políticas de regularización y ordenación de ciudades, en razón de las prioridades de servicios. Entre dichos programas destaca, el

<sup>20</sup> INEGI. Censo General de Población y Vivienda. México. años 1990 y 2000.

programa oriente, control 17 ciudades periféricas, instrumento con la finalidad de asesorar al Ejecutivo del Estado de México, en materia de planeación administrativa, desarrollo de ciudades conurbadas. En resumen, el programa que se implemento daba oportunidad de conjuntar las acciones que realizan las tres instancias de gobierno en su ámbito de influencia, permite la creación de estrategias de solución a problemas comunes, facilita la coordinación de esfuerzos y trata de asignar recursos encaminados a estos fines. Los diecisiete centros de población conurbados, contenidos en dicho programa son: Atizapan de Zaragoza, Chalco, Chicoloapan, Chimalhuacan, Coacalco, Cuautitlán de Romero Rubio (Ahora Cuautitlán México), Cuautitlán Izcalli, Ecatepec, Huixquilucan, Ixtapaluca, Los Reyes la Paz, Naucalpan de Juárez, Nezahualcoyotl, Nicolás Romero, Tecamac, Tlalnepantla y Tultitlán, todas ellas tienen problemas afines de tipo geográfico, económico y social, por lo que se hace necesario el trabajo coordinado, para su desarrollo, regularización, ordenación y planeación, con la participación concurrente del Gobierno Federal, del Gobierno del Estado de México y de los Municipios antes apuntados, estableciendo los sistemas más adecuados que permitan obtener en dicha zona, un desarrollo territorial, económico y social de una manera armónica y ordenada. De igual manera es de vital importancia que la ciudadanía participe planteando sus principales demandas, contando para ello con la consulta popular que en ese sentido se constituye en un mecanismo de comunicación entre gobernante y gobernado, que en el Estado de México ha demostrado su utilidad como instrumento fundamental para la planeación demográfica de la entidad.

Finalmente quiero dejar apuntado la diferencia de tasas de crecimiento anual de la población nacional y de la entidad dentro de este período.

"PERÍODO	NACIONAL	ENTIDAD
1970-1980	3.2	6.8
1980-1990	2.0	2.7
1990-2000	2.1	3.2" <sup>21</sup>

**CAPITULO II.-**  
**LEGISLACIÓN EN MATERÍA AGRARIA QUE PERMITE LA CREACIÓN DE**  
**FRACCIONAMIENTOS URBANOS EN TIERRAS EJIDALES.**

**2.1.- CÓDIGOS AGRARIOS.**

**2.1.1.- Código de 1934.**

El Código Agrario de 1934, consto originalmente de 178 artículos y siete transitorios; y se dividió en un título primero de autoridades agrarias, un segundo de disposiciones comunes a las restituciones y dotaciones de tierras y aguas, en el tercer título, la capacidad jurídica comunal e individual y la pequeña propiedad, el título cuarto se refirió al procedimientos en materia de dotación de tierras, el título quinto el de dotación de aguas, el título sexto la creación de nuevos centros de población agrícola, el título séptimo el Registro Agrario Nacional, el título octavo el régimen de propiedad agraria, el título noveno trató de las responsabilidades y sanciones, y el título décimo de disposiciones generales.

Ahora bien únicamente me referiré al título octavo que habla en particular del régimen de la propiedad agraria, en la que incluye el sistema de propiedad ejidal; comunal para los bienes agrarios que obtenga el núcleo de población. Específicamente el capítulo primero, de las disposiciones generales en su artículo 117 establece:

"Artículo 117.- Serán imprescriptibles e inalienables los derechos sobre los bienes agrarios que adquirieran los núcleos de población, y por lo tanto,

---

<sup>21</sup> Idem.



no podrán en ningún caso ni en forma alguna, cederse, traspasarse, arrendarse, hipotecarse o enajenarse, en todo o en parte, siendo inexistentes las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o se pretenda llevar a cabo en contravención de este precepto.

Igualmente se declararan nulos de pleno derecho todos los actos de particulares y todas las resoluciones, decretos, acuerdos, leyes o cualquier acto de las autoridades municipales, de los Estados o de la Federación, así como los de las autoridades judiciales federales o del orden común que hayan tenido o tengan por consecuencia privar total o parcialmente de sus derechos agrarios a los núcleos de población.

Se exceptúan de las disposiciones anteriores, los actos que expresamente autorizan los artículos 141 y 142 así como los que permite el artículo 147; para el mejor aprovechamiento de los productos de las tierras, bosques o aguas, de uso común, tales como arrendamiento de pastos, venta ocasional de aguas, permisos de explotación forestal, de magueyerías u otros esquilmos<sup>122</sup>

En primer lugar observamos que el numeral que se estudia, refiere que serán imprescriptibles los derechos sobre los bienes agrarios que adquieran los núcleos de población, es decir que dichos derechos, no podrán ser adquiridos por otro ejidatario ni persona diferente de esta categoría, por el simple transcurso del tiempo, y la única forma de adquirir tierras de carácter ejidal, las encontramos en el título segundo del capítulo primero del ordenamiento en cita, que menciona que los núcleos de población que hayan sido privados de sus tierras, bosques o aguas, por cualquiera de los actos a que se refiere el artículo 27 constitucional,

tendrán derecho a que se les restituya esos bienes, en la forma que establecía el código de mil novecientos treinta y cuatro, es decir que tenía un plazo de cuarenta y cinco días, contados a partir de la fecha de la publicación de la solicitud, tanto los vecinos del poblado solicitante como los presuntos afectados, deberán presentar a la Comisión Agraria Mixta correspondiente, los títulos y documentos en que funden sus derechos, posteriormente los títulos y documentos serían enviados a la Comisión Agraria Mixta, al Departamento Agrario, para que estudiaran su autenticidad dentro de un plazo improrrogable de treinta días; y el propio departamento los devolverá con el dictamen paleográfico respectivo y con la opinión que acerca de él formule, si del estudio practicado por la Comisión y Departamento antes nombrados, resulta que son auténticos los títulos que se presentaron para acreditar los derechos sobre las tierras o aguas reclamadas, y si del examen de los demás documentos apareciera comprobada la fecha y forma de despojo, de manera que la restitución fuera procedente, la Comisión Agraria Mixta, con vista de las constancias del expediente, emitiría su dictamen dentro de un plazo de treinta días, y lo someterá a la consideración el Gobernador del Estado, quien dictará su mandamiento en un término que no exceda de quince días, ahora bien, si el gobernador no dicta un mandamiento dentro el plazo señalado, se considerará desaprobado el dictamen de la Comisión Agraria Mixta y se turnará el expediente al Departamento Agrario para su resolución definitiva. Inversamente, cuando la Comisión Agraria Mixta no emita dictamen dentro del plazo fijado en el párrafo primero d este artículo, el Gobernador podrá conceder la posesión en la extensión que proceda, para lo cual recogerá el expediente en la Comisión Agraria Mixta.

---

<sup>22</sup> CÓDIGO AGRARIO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Tercera Edición. México 1934. Publicaciones del Departamento de Bibliotecas de la Secretaría de Educación Pública. Páginas 60-61.

Por otro lado los núcleos que población que carezcan de tierras, bosques o aguas, o que no tenga dichos elementos cantidad bastante para sus necesidades, que refiere el artículo 21 del ordenamiento agrario en consulta, tendrá derecho a que se les dote en los términos del código agrario que se estudia, es decir, que el poblado haya existido con anterioridad a la fecha de la solicitud correspondiente, dichas solicitudes se presentaran por escrito, ante el Gobernador de la entidad federativa en cuya jurisdicción se encuentra el núcleo de población interesado, debiendo mandarse copia de dicha solicitud a la comisión Agraria Mixta, y si resultaba procedente la dotación peticionada por el núcleo que carecía de tierras, bosques o aguas, estas se tomarían de la propiedad públicas o privadas que legalmente pudieran afectarse, pero las propiedades de la Federación, de los Estados o Municipios, cuando fueran susceptibles de contribuir para las dotaciones o ampliaciones de ejidos o para la creación de nuevos centros e población agrícola, serían afectados todas preferentemente a las propiedades privadas.

Es preciso destacar la opinión que tiene la Doctora Martha Chavez Padrón al señalar que; "La Capacidad Jurídica colectiva para obtener tierras de dotación, al principio sólo se dijo en el artículo 21 que se reconocerían siempre que la existencia del poblado sea anterior a la fecha de la solicitud correspondiente, declaración que permitió la formación de poblados repentinamente en los alrededores de fincas con sembradíos de frutales, magueyes, etc., promovidos por personas poco escrupulosas que utilizaron este defecto de la Legislación Agraria para perjudicar y provocar críticas a la Reforma Agraria, pero satisfaciendo sus intereses personales de manera transitoria, por que usufructuaba una finca,

levantaban la Cuadrilla volante, y se iban a asentar dentro del radio de afectación de otra finca"<sup>23</sup>

Según lo asentado por Doctora Martha Chávez Padrón, nos menciona que el código agrario en cuestión, tenía ciertas deficiencias que muchas personas utilizaron para su beneficio personal, dotándose de tierras que por derecho nos les correspondían.

Continuando con lo apuntado en el artículo 117 del código agrario de 1934, también señalaba que los derechos agrarios que adquirieran los núcleos de población serían también inalienables, por lo que no podían en ningún caso ni en forma alguna, cederse, traspasarse, arrendarse, hipotecarse o enajenarse, en todo o en parte, resultando inexistentes las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o se pretendieran llevar a cabo. Como podemos ver el precepto en comento en su parte conducente, prohibía cualquier forma de adquirir tierras, bosques o aguas diferente a lo estipulado en el título segundo del código precitado, negando todo acto u operaciones que se desarrollaran de diferente forma, únicamente el propio precepto establecía las excepciones a todo lo expuesto con anterioridad en la parte que rezaba, que se exceptúan de la disposiciones anteriores, los actos que expresamente autorizan los artículos 141 y 142, así como los que permite el artículo 147, para el mejor aprovechamiento de los productos de las tierras, bosques o aguas, de uso común, tales como arrendamiento de pastos, venta ocasional de aguas, permisos de explotación forestal, de magueyeras u otros esquilmos.

---

<sup>23</sup> CHÁVEZ, Padron Martha. El Derecho Agrario en México, Undécima Edición actualizada, Editorial Porrúa, México 1997, páginas 320-321.

Propiamente los artículos 141 y 142 establecen en su contenido la figura de la expropiación, al señalar:

"Artículo 141.- Las Superficies comprendidas dentro de los ejidos sólo podrán expropiarse:

- a) Para crear y desarrollar centros urbanos;
- b) Para el establecimiento de vías de comunicación;
- c) Para la construcción de obras hidráulicas de interés público, y
- d) Para la explotación de recursos naturales pertenecientes a la Nación y sujetos al régimen de concesión federal.

Artículo 142.- Las Aguas pertenecientes a los Ejidos sólo podrán expropiarse cuando no haya otras disponibles:

- a) Para usos domésticos de los habitantes de poblaciones;
- b) Para servicios públicos de poblaciones y abastecimiento de ferrocarriles y demás sistemas de transportes;
- c) Para usos industriales distintos de la producción de fuerza hidráulica"<sup>24</sup>.

Ahora bien de todo lo anterior cabe concluir que en primer término el artículo 117 del código agrario de 1934 por un lado prohíbe la transmisión de las tierras, bosques o aguas, y únicamente se permite por medio de ampliación o dotación de la mismas en términos de los procedimientos que establecía el propio ordenamiento, pero el mismo artículo en cuestión, hace una excepción a todo ello, y la otra forma en que podía adquirirse las tierras, era por medio de la expropiación, en tal tesitura es preciso mencionar que el código agrario de 1934, si permitía la creación de fraccionamientos urbanos en tierras ejidales, ya que en particular el inciso a) del artículo 141 precisaba que podrán expropiarse las

---

<sup>24</sup> Idem pag. 2

superficies comprendidas dentro de los ejidos; para la creación y desarrollo de centros urbanos, es decir que podrían crearse fraccionamientos para satisfacer la necesidad de vivienda de la población particular, pero, esta era la única forma de poder establecer un fraccionamiento urbano en tierras ejidales, los particulares estaban al margen de crear o desarrollar alguno.

Finalmente la otra excepción que señala el artículo 117 en relación al numeral 147 el código agrario en consulta, se refiere a la explotación de los ejidatarios en forma comercial o industrial de los propios terrenos o de sus productos, con fines que no sean para el cultivo.

### **2.1.2.- Código de 1940.**

El Código Agrario de 1940, consto de 334 artículos y seis transitorios; evidentemente a diferencia del código anterior, este ordenamiento aumenta considerablemente sus numerales, toda vez que el código que lo presidió tenía tan solo 178 artículos; a diferencia de este último el código de 1940 mostró un orden técnico mejor e introdujo algunos conceptos nuevos; cabe hacer notar que fue expedido por Lázaro Cárdenas, y se dividió en: "un Libro primero de Organización y competencia de las autoridades y de los órganos agrarios, (capitulo Primero Autoridades y órganos agrarios, capitulo segundo Origen, designación y funcionamiento de las autoridades y de los órganos agrarios, capitulo tercero Atribuciones de las autoridades y de los órganos agrarios); un Libro segundo de la Propiedad Agraria, (capitulo primero la restitución de tierras y aguas, capitulo segundo de la dotación de tierras y aguas en cuatro secciones, un capitulo tercero ampliación de ejidos, capitulo cuarto bienes comunales, capitulo quinto redistribución de la población rural y nuevos centros de población, capitulo sexto nulidad de fraccionamientos, capitulo séptimo régimen de la propiedad agraria en ocho secciones, capitulo octavo capacidad individual de materia agraria, capitulo noveno expropiación de bienes agrarios, capitulo décimo propiedades inafectables en cuatro secciones), un libro tercero que refiere al Procedimiento sobre restituciones, dotaciones, ampliaciones, nuevos centros de población y propiedad inafectable, (capitulo primero disposiciones comunes a dotaciones y restituciones, capitulo segundo restitución de tierras, bosques y aguas, capitulo tercero dotación de tierras y aguas en tres secciones, capitulo cuarto ampliación de ejidos, capitulo quinto nuevos centros de población agrícola, capitulo sexto

fraccionamiento de ejidos, capítulo séptimo fusión o división de ejidos, capítulo octavo expropiación de bienes ejidales, capítulo noveno propiedad inafectable en dos secciones, capítulo décimo quejas de ejidatarios), un libro cuarto que habla del procedimientos para la nulidad de fraccionamientos, ( capítulo único), un libro quinto del procedimiento para la titulación, deslindes y conflictos de los bienes comunales, (capítulo primero titulación de bienes comunales, capítulo segundo primera instancia para los conflictos por límites, capítulo tercero segunda instancia para los conflictos por límites), un libro sexto del Registro Agrario Nacional (capítulo único), un libro séptimo de Sanciones en materia agraria (capítulo único)"<sup>25</sup>.

Por cuestiones de estudio y tema, únicamente me detendré a analizar el Libro segundo del Código Agrario de 1940, y en especial los capítulos séptimo y noveno, ello en virtud de ser la parte fundamental en cuestiones de fraccionamientos, por lo que comenzare con el capítulo séptimo en su sección primera referente a la propiedad de los núcleos de población que en sus artículos 119, 121 y 122 señalan:

"Artículo 119.- La Propiedad de los bienes ejidales pertenece al núcleo de población con las modalidades que este Código establece, será inalienable, imprescriptible, inembargable e intransferible, salvo los casos previstos por los artículos 124, 165 y 168. Solamente los derechos que disfrute en favor de sujetos de derecho agrario podrán transmitirse, en los términos del artículo 128. La explotación de las tierras laborables de los ejidos, podrá ser individual o colectiva según lo determine la economía agrícola ejidal. La explotación de los montes, pastos o aguas y de todos los

---

<sup>25</sup> Código Agrario del 23 de septiembre de 1940 en Cinco Siglos de Legislación Agraria, de Fabila.



demás recurso naturales superficiales que pertenezcan al ejido, será comunal"<sup>26</sup>

"Artículo 121.- Serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles los derechos sobre los bienes agrarios que adquieran los núcleos de población y por tanto, no podrán en ningún caso, ni en forma alguna, enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte, siendo inexistentes las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o que se pretendan llevar a cabo en contravención de este precepto".<sup>27</sup>

"Artículo 122.- Se declaran nulos de pleno derecho, todos los actos de particulares y todas las resoluciones, decretos, acuerdos, leyes o cualquier acto de la autoridades municipales, de los Estados o Federales, así como los de las autoridades Judiciales Federales o del orden común, que hayan tenido o tengan por consecuencia privar total o parcialmente de sus derechos agrarios a los núcleos de población.

Se exceptúan de las disposiciones anteriores los actos que expresamente autorizan los artículos 165 y 168, así como los que permite el 153, para el mejor aprovechamiento de los productos de la tierra, bosques y aguas de uso común, tales como arrendamiento de pastos, venta ocasional de aguas, permisos de explotación forestal, de magueyeras o de otros esquilmos".<sup>28</sup>

Como podemos observar en el artículo 119 del Código agrario de 1940, menciona que será inalienable, imprescriptible, inembargable e

---

<sup>26</sup> Idem pág. 307.

<sup>27</sup> Ibidem.

<sup>28</sup> Ibidem.

intransferible la propiedad de los bienes ejidatarios, es decir que dicha propiedad de ningún modo podrá venderse a otro ejidatario ni persona diferente, tampoco podrá adquirirse por el simple transcurso del tiempo, menos aún se privara de esta propiedad al núcleo de población mediante el decreto de algún embargo, y como es bien sabido es de explorado derecho, que un embargo única y exclusivamente podría llevarse a cabo por una autoridad, ahora bien tampoco podrá transmitirse la propiedad, por ningún medio; y tal es el caso que inclusive el artículo 122 del ordenamiento en cita, señala que serán nulos de pleno derecho, todos los actos de particulares y todas las resoluciones, decretos, acuerdos, leyes o cualquier acto de las autoridades municipales, de los Estados o Federales, así como los de las autoridades judiciales federales o del orden común, por lo que por ningún motivo ya sea antes de la entrada en vigor del código de 1940 o durante el tiempo que tuvo vigencia el mismo tendrá validez los actos de particulares, como podríamos poner como ejemplo, una compraventa, arrendamiento, etc, ni las determinaciones de ninguna autoridad, ya que en todo momento serán declaradas nulas, existiendo desde luego las excepciones que el mismo artículo prevé, y que se encuentran en los preceptos 124, 165 y 168 del mismo código, y en relación a la transmisión de la propiedad únicamente de conformidad con el artículo 128 del propio código.

El artículo 128 menciona que el ejidatario tendrá el disfrute de la parcela ejidal, cuando el ejido hubiere sido fraccionado, o el de la unidad de dotación en caso contrario, a diferencia de los artículos que hemos mencionado este en especial refiere la forma de propiedad en de los derechos en lo individual, y al igual que la propiedad y derechos del núcleo de población son inembargables y no suscriptibles de servir de garantía real, también resultan inalienables, y en este caso si prescriben en

favor del poseedor quieto y pacífico, en dos años, si se encuentra en los casos de los incisos b) y c) de la fracción primera del artículo 133, específicamente este último artículo nos deja claro que en la Asamblea General de Ejidatarios se hará el estudio y distribución de los individuos beneficiados con las unidades normales de dotación marcadas en el proyecto de fraccionamiento, la entrega de las parcelas se hará a los ejidatarios que figuren en el censo y cultiven la tierra, a sus herederos o a los demás campesinos si se encuentran en los casos en que del núcleo de población que no haya figurado en el censo pero que hayan cultivado la tierra ejidal de un modo regular por dos años o más, y cuando los campesinos del poblado que hayan trabajado la tierra ejidal por menos de dos años.

Como pudimos observar el artículo 119 del código agrario de 1940, menciona la propiedad de los bienes ejidales y el cual como se dijo pertenecen al núcleo de población, pero el artículo 121 del mismo código, habla de los derechos de estos bienes, que a diferencia de la propiedad únicamente se tiene el derecho del disfrute y goce de ellos, y de igual forma serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles, y por tanto no podrán enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte, en cuestión de derechos el código en comento es más específico al señalar claramente y de forma desglosada lo que se encuentra prohibido, en realidad cabe aclarar que al igual que con la propiedad no podrán perderse estos de ninguna forma, y aunque en este apartado no prevé lo mismo que en el anterior en el sentido de que el artículo 119 menciona las excepciones a esa regla, podemos observar que el artículo 122 en su párrafo segundo indica que existe una excepción a todas las disposiciones anteriores es decir a los preceptos 119, 120, 121 y 122 del capítulo VII, en el sentido que la única

excepción a todos ellos serían las previstas en los numerales 165 y 168 del mismo ordenamiento, y al igual que en el artículo 119 los derechos gozan del beneficio en el sentido que serán declarados nulos de pleno derecho, todos los actos de particulares y todas las resoluciones, decretos, acuerdos, leyes o cualquier acto de las autoridades municipales, de los estados o federales, así como los de las autoridades judiciales Federales o del orden común, que hayan tenido o tengan como consecuencia privar total o parcialmente de sus derechos agrarios a los núcleos de población, con la excepción anteriormente apuntada.

Ahora bien ya quedo claro que la propiedad y derechos del núcleo ejidal, así como el disfrute de la parcela o unidad de dotación en lo individual tienen restricciones para asegurar su funcionamiento, también existen excepciones a este respecto como ya anteriormente quedo escrito, en primer lugar el artículo 119 menciona la salvedad que señalan los numerales 124, 165 y 168. En primer término el primero de los artículos mencionados habla de la forma que los núcleos de población podrían perder sus derechos sobre tierras, bosques y aguas que se les hubieran concedido por resolución presidencial, y esto se daba en los casos en que el núcleo abandonara el ejido en número de ejidatarios tal, que el núcleo de población se reduzca a menos de diez capacitados; y cuando el núcleo manifieste su voluntad de no recibir los bienes objeto de resolución presidencial, por decisión expresa cuando menos del noventa por ciento de sus componentes, el mismo artículo 124 nos menciona que la tierra, bosques y aguas, que se hayan encontrado en estas hipótesis, volverán al dominio de la nación, para su inmediato destino o acomodamiento de ejidatarios que carezcan de tierra en otros ejidos o a la constitución de un nuevo centro de población ejidal.

Por otra parte los artículos 165 y 168 del código agrario de 1940, mismos preceptos que también prevén una salvedad en el artículo 122 segundo párrafo, se refieren a la expropiación de los bienes ejidales o de bienes comunales, y solo podrá hacer por causas de utilidad pública, tal y como se prevé en el artículo 165 que a la letra dice:

"Artículo 165.- La expropiación de los bienes ejidales o de los bienes comunales, sólo podrá hacerse por causas de utilidad pública que en seguida se enumeran:

I.- El Establecimiento, explotación o conservación e un servicio público;

II.- La apertura, ampliación o alineamiento de calles, la construcción de calzadas, puentes, caminos, ferrocarril o para facilitar el transporte;

III.- Para el establecimiento de campos de demostración, producción de semillas y educación vocacional;

IV.- La creación, fomento y conservación de una empresa para beneficio de la colectividad,

V.- La creación o mejoramiento de centro de población y de sus fuentes propias de vida;

VI.- La explotación de elementos naturales pertenecientes a la Nación, sujetos o régimen de concesión y los establecimientos, conductos y pasos que fueren necesarios para ello;

VII.- Los superficies necesarias para la construcción de obras sujetas a las leyes generales de vías de comunicación, como líneas para conducción de energía eléctrica, teléfonos, telégrafos, etc,

VIII.- La resolución de conflictos inter-ejidales, o entre ejidos y bienes de propiedad comunal, por límites dudosos o por superficies cuya propiedad resulte discutible;

IX.- La resolución de conflictos entre pequeñas propiedades y ejidos o bienes comunales, originados por información defectuosa o por errores de localización, Y

X.- Los demás casos previstos por leyes especiales".<sup>29</sup>

El artículo 168 del propio código de 1940, habla de la expropiación de aguas pertenecientes a los ejidos o a los bienes comunales, y solo podrían ser objeto de tal figura, para usos domésticos de los habitantes de la población; para servicios públicos de poblaciones y abastecimientos de ferrocarriles, demás sistemas de transporte y vías generales de comunicación y para usos industriales distintos a la producción de fuerza hidráulica.

Finalmente, al igual que en el código agrario de 1934, cabe concluir que el código de 1940, también permite la creación de fraccionamientos urbanos, al señalar en su artículo 165 fracción V, que se expropiaran los bienes ejidales o bienes comunales, para la creación o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida, es decir que se expropiaran estos bienes cuando se considere que existe la necesidad de vivienda por parte de un grupo de población de carezca de ella, lo que como consecuencia, lógica daría origen a un fraccionamiento urbano; o bien para el mejoramiento del que ya existe, ya sea para crear más esparcimientos de recreación, instalar más servicios, — o por que no — aumentar el número de viviendas.

---

<sup>29</sup> Código Agrario del 23 de septiembre de 1940 en Cinco Siglos de Legislación Agraria, de Fabila, páginas 324 y 325.

### 2.1.3.- Código de 1942.

El Código Agrario de 1942, fue expedido el treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y dos, por el General Manuel Avila Camacho, consto de 362 artículos y cinco transitorios. Fue un código mejor estructurado que los anteriores y duró vigente hasta 1971, mucho más tiempo que los dos anteriores.

Este código estuvo integrado por un LIBRO PRIMERO (Organización y competencia de las autoridades y órganos agrarios y ejidales), capítulo primero (Autoridades y órganos agrarios y ejidales), capítulo segundo (Atribuciones de las autoridades y órganos agrarios y ejidales); LIBRO SEGUNDO (Redistribución de la Propiedad Agraria), TITULO PRIMERO (Restitución de tierras y aguas), capítulo primero (Disposiciones Generales), TITULO SEGUNDO (Dotación de tierras y aguas), capítulo primero (Capacidad de los núcleos de población), capítulo segundo (Capacidad individual en materia agraria), capítulo tercero (bienes afectables), capítulo cuarto (dotaciones de tierras), capítulo quinto (dotación de aguas), capítulo sexto (ampliación de ejidos), capítulo séptimo (Redistribución de la población rural y nuevos centros de población), capítulo octavo (Bienes inafectables por dotación, ampliación o creación de nuevos centro de población), Sección Primera (Bienes inafectables), Sección Segunda (Concesiones de inafectabilidad ganadera), TITULO TERCERO (Nullidad de fraccionamientos), TITULO CUARTO (Bienes comunales), LIBRO TERCERO (Régimen de Propiedad y explotación de bienes ejidales y comunales), TITULO PRIMERO (Régimen de propiedad), CAPITULO PRIMERO (Propiedad de los núcleos de población), Capítulo Segundo (División y fusión de ejidos), Capítulo Tercero (Derechos Individuales), capítulo cuarto (zona de Urbanización), Capítulo quinto

(Parcela Escolar), capítulo sexto (Expropiación de bienes Agrarios), capítulo séptimo (Régimen Fiscal de los núcleos de población), TITULO SEGUNDO (Explotación de bienes ejidales y comunales), Capítulo Primero (Disposiciones Generales), Capítulo Segundo (Crédito para bienes ejidales y comunales), capítulo tercero (fondo común de núcleos de población), LIBRO CUARTO (Procedimientos Agrarios), TITULO PRIMERO ( Restitución y dotación de tierras y aguas), Capítulo Primero (Disposiciones comunes a restitución y dotación de tierras y aguas), CAPITULO SEGUNDO (Restitución de tierras, bosques y aguas), Capítulo Tercero (Primera Instancia para dotación de tierras), Capítulo Cuarto (Segunda Instancia para dotación de tierras), Capítulo Quinto (Dotación de Aguas), Capítulo Sexto (Ampliación de ejidos), Capítulo Séptimo (Nuevos centros de población agrícola); TITULO SEGUNDO (Permutas, fusión y división, y expropiaciones ejidales), capítulo primero (Permutas de bienes ejidales), capítulo segundo (fusión y división de ejidos), capítulo tercero (Expropiación de bienes ejidales); TITULO TERCERO (Inafectabilidades), Capítulo Primero (Propiedades inafectables), capítulo segundo (Concesiones de inafectabilidad ganadera); TITULO CUARTO (Nulidad de Fraccionamientos), Capítulo Único; TITULO QUINTO (Titulación y deslinde de bienes comunales), Capítulo Primero (Titulación de bienes comunales), capítulo segundo (Primera Instancia a los conflictos por límites de bienes comunales), capítulo tercero (Segunda Instancia para los conflictos por límites de bienes comunales); TITULO SEXTO (Registro Agrario Nacional), Capítulo Único; LIBRO QUINTO (Sanciones en materia agraria), Capítulo Único; Disposiciones Generales, Artículos Transitorios.

Al igual que en los dos códigos agrarios en este solo me detendré a analizar los referente a la posible constitución de fraccionamiento en tierras ejidales, así como las limitaciones que tiene este ordenamiento, para lo



cual comenzare diciendo que el artículo 58 de este código nos señala que las propiedades de la federación, de los Estados o de los Municipios serán afectables preferentemente a las propiedades privadas para dotar o ampliar ejidos o para crear nuevos centros de población agrícola; el artículo 60 dice que cuando dos o más propiedades en igualdad de condiciones sean afectables, la dotación se fincará afectándose proporcionalmente, de acuerdo con la extensión y calidad de sus tierras, a este respecto cabe señalar, que estos numerales únicamente permiten la creación de ejidos o su ampliación, y nos indica que las propiedades del pueblo custodiadas por el gobierno serán preferentes a las privadas, pero no nos señala nada con respecto a la constitución de un fraccionamiento urbano, por que si bien es cierto, dentro de este código existen las constituciones de fraccionamientos pero de carácter agrario, lo que en la especie resulta innecesario su análisis, debido al objetivo de nuestro estudio, por lo que continuando con nuestro análisis, dentro del Libro tercero en su título primero y a su vez capítulo primero en sus artículos 138, 139, 140 y 141 que a la letra dicen:

"Artículo 138.- Los derechos que sobre bienes agrarios adquirieran los núcleos de población serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransferibles y por tanto, no podrán en ningún caso ni en forma alguna, enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte, siendo inexistentes las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o que se pretendan llevar a cabo en contravención de este precepto.

Esta disposición es aplicable a los bienes que se reconozcan y titulen en favor de comunidades".<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Código Agrario del 31 de diciembre de 1942 en Cinco Siglos de Legislación Agraria, de Fabila, páginas 39 y 40.

"Artículo 139.- Son inexistentes todos los actos de particulares y todas las resoluciones, decretos, acuerdos, leyes o cualesquier actos de las autoridades Municipales, de los Estados o Federales, así como los de las autoridades judiciales federales o del orden común, que hayan tenido o tengan por consecuencia privar total o parcialmente de sus derechos agrarios a los núcleos de población, si no están expresamente autorizados por la Ley"<sup>31</sup>

"Artículo 140.- Queda prohibida la celebración de contratos de arrendamiento; aparcería y en general de cualquier acto jurídico que tienda a la explotación indirecta de los terrenos ejidales"<sup>32</sup>

"Artículo 141.- Se exceptúan de las disposiciones contenidas en los tres artículos anteriores, los actos a que se refieren los artículos 146, 148, 167, 174 y 177 y en general todos aquellos expresamente autorizados por este código"<sup>33</sup>

Ahora bien al igual que en los dos códigos anteriores, este no fue la excepción, toda vez, que tampoco los derechos que adquirieran los núcleos de población podrán venderse, adquirirse por el simple transcurso del tiempo, embargarse por alguna autoridad o transmitirse por algún medio, como pudiera ser arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte, resultando como consecuencia, que todos los actos que contravinieran tal precepto, resultarían inexistentes, incluyendo como lo prevé el numeral 139, todos los actos de las autoridades en todos sus ámbitos, llámese federales o del orden común, quedando desde luego prohibida la celebración de contratos de arrendamiento o aparcería,

---

<sup>31</sup> Idem pág. 40.

<sup>32</sup> Ibidem.

<sup>33</sup> Ibidem.

como lo señala el artículo 140, la única excepción que el código de 1942 refiere, nos la muestra el artículo 141, al señalar las salvedades contenidas en los preceptos marcados con los números 146, 148, 167, 174 y 177 y en general todos aquellos expresamente autorizados por este código, resaltando que esta última parte, se incluyó a diferencia de los dos códigos anteriores, en virtud de que estos dos últimos, explicaban concretamente las excepciones, y en el caso que nos ocupa, lo realiza más ampliamente al referirse a todos aquellos, y es muy cierto, existen otros artículos que precisamente exceptúan los artículos que hemos estudiado, como lo podremos observar más adelante, mientras tanto, comenzare con las primeras excepciones que en forma expresa nos indica el código en comentario. El artículo 146 señala que cuando convenga a la economía ejidal, los núcleos de población podrán efectuar permutas parciales o totales de las tierras, bosques o aguas de su ejido por las de otro, desde luego refiriéndose únicamente al asunto ejidal. Por lo que respecta al artículo 148 solo me resta decir que el mismo habla de la división de los ejidos, enumerando cuatro formas en que pudiera hacerse. El artículo 167 casi en los mismos términos que este último, pero con la salvedad de que aquí podrá existir división o permuta de una parcela o unidad de dotación de cada ejidatario. El precepto 174 indica la forma en que a un ejidatario podrá suspenderse sus derechos, mencionado que solo acontecería dicho acontecimiento, cuando durante un año deje de cultivar su parcela o de ejecutar los trabajos de índole comunal, o aquellos que le correspondan dentro de una explotación colectiva. Por otra parte el 177 del mismo código, resulta ser importante, tomando en consideración que señala la única forma en que podrá arrendarse o enajenarse un solar, mencionado que todo ejidatario tiene derecho a recibir un solar en la zona de urbanización, y los solares excedentes podrán ser arrendados o enajenados a personas que deseen avocindarse, limitando tal derecho a

estas personas, diciendo que únicamente se permitirá adquirir los derechos sobre un solar, si reúne los requisitos de ser mexicano y dedicarse a ocupación útil a la comunidad; es preciso hacer hincapié que este artículo habla de los solares excedentes que podrán ser adquiridos por personas, pero no, menciona que tipo de personas, por lo que cabría decirse que pudiera ser cualquiera que reuniera los requisitos que hemos descrito, sin necesidad de ser ejidatario, sino solo el hecho e desear ser avecindado.

Finalmente quiero hacer notar, que dentro de las excepciones que señale con antelación y que refiere el artículo 141 de este ordenamiento, al señalar que, en general todos aquellos expresamente autorizados por este código, encontramos, en el artículo 187, una excepción a las limitantes, bastante importante, por lo que me permito primeramente transcribir dicho numeral:

"Artículo 187.- Los bienes ejidales y los comunales, sólo podrán ser expropiados por las causas de utilidad pública que en seguida se enumeran:

I.- Establecimiento, explotación o conservación de un servicio público;

II.- Apertura, ampliación o alineamiento de calles; construcción de calzadas, puentes, carreteras, ferrocarriles, campos de aterrizaje y demás obras que faciliten el transporte;

III.- El establecimiento de campos de demostración y de educación vocacional, o de producción de semillas, cuando no sea factible establecerlos en terrenos no ejidales;

IV.- Creación, fomento y conservación de una empresa para beneficio de la colectividad;

V.- Creación o mejoramiento de centro de población y de sus fuentes propias de vida;

VI.- Explotación de elementos naturales pertenecientes a la Nación, sujetos a régimen de concesión y los establecimientos, conductos y pasos que fueren necesarios para ello;

VII.- Las Superficies necesarias para la construcción de obras sujetas a la Ley de Vías Generales de Comunicación, como líneas para conducción de energía eléctrica, teléfonos, telégrafos, etc.; y

VIII.- Las demás previstas por leyes especiales".<sup>34</sup>

Igualmente que en los dos códigos que estuvieron vigentes antes que el de 1942, este código permite la creación de fraccionamientos urbanos en tierras ejidales, en virtud, de que en la fracción V del artículo 187, nos indica la creación o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida, es decir, que cuando se llegue a la conclusión de que existen necesidad de vivienda para muchos de los mexicanos, el gobierno podrá expropiar los bienes de carácter ejidal para constituir un centro de población o mejor llamado ahora, fraccionamiento urbano, o en su defecto para prevalecer los ya existentes, lo que conlleva a concluir que también en este código podían crearse fraccionamientos dentro de tierras ejidales, claro esta, que este código es más específico al decir en su artículo 188 que la expropiación podrá recaer tanto sobre los bienes restituidos o dotados al núcleo de población ejidal, como sobre aquellos que adquiera por cualquier otro concepto, refiriéndose desde luego a bienes ejidales, por otra parte, también en su artículo 189 prevé, que cuando se expropien íntegramente las tierras de un núcleo de población ejidal, se indemnizará en efectivo, y este deberá destinarse a adquirir tierras para el núcleo expropiado, pero si los ejidatarios rehusaren a aceptar

---

<sup>34</sup> Idem páginas 49 y 50.

ocupar y explotar las nuevas tierras que se les propongan, la indemnización será destinada a realizar obras o a adquirir elementos para impulsar la agricultura ejidal.

## 2.2.- LEY FEDERAL DE LA REFORMA AGRARIA.

Esta Ley fue publicada el día dieciséis de abril de 1971, por el entonces presidente de la república mexicana LUIS ECHEVERRIA ALVAREZ, la cual entro en vigor quince días después, en términos de lo dispuesto por el artículo séptimo transitorio, derogándose el Código Agrario del treinta y uno de diciembre de 1942, y dicha Ley esta integrada por un LIBRO PRIMERO (Autoridades Agrarias y Cuerpo Consultivo ), y este a su vez por tres capítulos, I.- Organización de las autoridades agrarias, II.- Atribuciones de las Autoridades Agrarias, III.- Cuerpo Consultivo Agrario; LIBRO SEGUNDO (El Ejido), también con tres capítulos, I.- El Comité Particular Ejecutivo, II.- Organización de las autoridades ejidales y comunales, III.- Facultades y obligaciones de las autoridades internas de los ejidos comunales; se integra a su vez un TITULO SEGUNDO (Régimen de propiedad de los bienes ejidales y comunales), con ocho capítulos, I.- Propiedad de los núcleos de población ejidales y comunales, II.- Derechos individuales, III.- Zona e urbanización, IV.- Parcela Escolar, V.- Unidad Agrícola industrial para la mujer, VI.- Régimen fiscal de los ejidos y comunidades, VII.- División y fusión de ejidos, VIII.- Expropiación de bienes ejidales y comunales; se continúa con un LIBRO TERCERO (Organización económica del ejido), que se integra de ocho capítulos, I.- Régimen de explotación de los bienes de ejidos y comunidades, II.- De la producción en ejidos y comunidades, III.- Crédito para ejidos y comunidades, IV.- Fondo común de los núcleos de población, V.- Fondo Nacional de fomento ejidal, VI.- Comercialización y distribución, VII.- Fomento de industrias rurales, VIII.- Garantías y preferencias para los ejidos y comunidades; el LIBRO CUARTO (Redistribución de la propiedad agraria) con un TITULO PRIMERO (Restitución de tierras, bosques y aguas), que a su vez tiene dos capítulos, I.- Disposiciones generales, II.- Propiedades inafectables por restitución; su TITULO SEGUNDO (Dotación de tierras y

aguas), tenía ocho capítulos también, I.- Capacidad de los núcleos y grupos de población, II.- Capacidad individual en materia agraria, III.- Bienes Afectables, IV.- Dotación de tierras; V.- Dotación de agua, VI.- Ampliación de ejidos, VII.- Redistribución de la población rural y nuevos centros de población ejidal, VIII.- Bienes inafectables por dotación, ampliación o creación de nuevos centros de población ejidal; el TITULO TERCERO (Nulidad de fraccionamiento de bienes comunales y ejidales), únicamente contaba con un capítulo denominado único; el TITULO CUARTO (Bienes Comunales), también tenía un capítulo único, al igual que el TITULO QUINTO (Rehabilitación agraria); ahora bien el LIBRO QUINTO (Procedimientos agrarios), contaba con TITULO PRIMERO (Restitución, dotación y ampliación de tierras, bosques y aguas), integrado por siete capítulos, I.- Disposiciones comunes, II.- Restitución de tierras, bosques y aguas, III.- Primera Instancia para dotación de tierras, IV.- Segunda Instancia para dotación de tierras, V.- Dotación y accesión de aguas, VI.- Ampliación de ejidos, VII.- Nuevos Centros de población ejidal; el TITULO SEGUNDO (Permutas, fusión, división y expropiaciones ejidales), con tres capítulos I.- Permutas de bienes ejidales, II.- Fusión y división de ejidos, III.- Expropiación de bienes ejidales; en su TITULO TERCERO (Determinación de las propiedades inafectables), con su capítulo único, el TITULO CUARTO (Reconocimiento, titulación y deslinde de bienes comunales), con tres capítulos I.- Reconocimiento y titulación de bienes comunales, II.- Procedimientos en los conflictos por límites de bienes comunales, III.- Juicio de inconformidad en los conflictos por límites de bienes comunales; el TITULO QUINTO (Procedimiento de nulidad y cancelación) con seis capítulos, I.- Nulidad de fraccionamientos de bienes comunales, II.- Nulidad de fraccionamientos ejidales, III.- Nulidad de fraccionamientos de propiedades afectables, IV.- Nulidad de actos y documentos que contravengan las leyes agrarias, V.- Nulidad de contratos y concesiones,



VI.- Nulidad y cancelación de los certificados de inafectabilidad; el TÍTULO SEXTO (De la suspensión y privación de derechos agrarios) con dos capítulos I.- De la conciliación, II.- Del trámite ante las comisiones Agrarias Mixtas; el TÍTULO OCTAVO (Reposición de actuaciones) con su capítulo único; de ahí se prosigue con el LIBRO SEXTO (Registro y planeación agrarios), comenzando con el TÍTULO PRIMERO (Del registro Agrario Nacional), con capítulo único, al igual que el TÍTULO SEGUNDO (De la planeación agraria), y finalmente el LIBRO SÉPTIMO (Responsabilidad en materia agraria), también con un capítulo único que refiere los delitos, faltas y sanciones, concluyendo con las disposiciones generales y los artículos transitorios.

De todo el contenido de la Ley Federal de la Reforma Agraria, únicamente me concretare a analizar el título segundo, del libro segundo, que se refiere al régimen de propiedad de los bienes ejidales y comunales, en virtud de que este nos lleva al objeto del presente estudio, y los demás mencionan aspectos diferentes.

Al igual que en todos los códigos que hemos venido estudiando con anterioridad, esta ley señala en su artículo 52 "Los derechos que sobre bienes agrarios adquieren los núcleos de población serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intrasmisibles y por tanto, no podrán en ningún caso ni en forma alguna enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte. Serán inexistentes las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o que se pretendan llevar a cabo en contravención e este precepto".<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Ley Federal de Reforma Agraria, vigésima edición, editorial porrúa, s.a., México 1983, página 32.

Como hemos observado también esta ley, tiene limitaciones con respecto a los derechos agrarios, es decir que tampoco podrán ser vendidos, embargados, transmitidos y tampoco podrán adquirirse por el transcurso del tiempo, asimismo y como consecuencia, no podrán cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte, el mismo artículo indica que para el caso de que haya existido o exista un acto que contravenga el mismo numeral, será declarado inexistente.

Como podemos observar, esta ley casi conservo intacto el espíritu de los códigos que la precedieron, pues también limita de cualquier forma que las tierras ejidales sean transmitidas, y tan es así, que declara inexistentes los actos que la contravengan, y especifica dicha situación en el artículo 53 que a la letra dice: "Son inexistentes todos los actos de particulares y todas las resoluciones, decretos, acuerdos, leyes o cualesquier actos de las autoridades municipales, de los Estados o federales, así como los de las autoridades judiciales, federales o del orden común, que hayan tenido o tenga por consecuencia privar total o parcialmente de sus derechos agrarios a los núcleos de población en contravención a lo dispuesto por esta ley".<sup>36</sup>

También la Ley Federal de la Reforma Agraria, limita la actuación de las autoridades, llámese ejecutivas o judiciales, y les declara inexistentes los actos que hubiesen decretado en contra del artículo 53 de la propia ley, por lo cual el numeral 54 que se comenta, resulta ser imperativo y no facultativo para las determinaciones que pudiesen dictar las autoridades en relación a este concepto, tales circunstancias nos harían pensar que en estos términos resulta imposible la transmisión de las tierras ejidales y

---

<sup>36</sup> Idem página 33.

concluir que no existe forma de crear un fraccionamiento urbano en dichas tierras, sin embargo, como lo veremos más adelante tal aseveración resultaría errónea, pues es precisamente esta ley, quien aclara la única forma de constitución de los fraccionamientos de carácter urbano, a diferencia de los códigos anteriores que no lo especificaban, pero de todo ello hablaremos cuando se analice la figura de la expropiación, mientras tanto, podemos decir que el artículo 54 nos menciona las excepciones a los dos artículos anteriores, mismos que se encuentran contenidos en los preceptos 63, 71, 87, 93 y 109 y en general, todos aquellos expresamente autorizados por esta ley.

Primeramente el artículo 63 hace posible las permutas parciales o totales entre los núcleos de población, de las tierras, bosques o aguas por las de otros ejidos, siempre y cuando convenga a la economía ejidal o comunal, de lo contrario, serían declaradas nulas de acuerdo con el artículo 53 de esta ley.

Por lo que respecta al artículo 71, la excepción que refiere, trata sobre los derechos que tiene un ejidatario en particular, para el caso de que exista la constitución de un fraccionamiento ejidal, es decir, que el núcleo de población haya decidido repartir las tierras en forma particular para que sean explotadas por un ejidatario, quedando también con el derecho a tierras comunales que prevalezcan, las cuales podrán ser explotadas por toda la población que constituya el fraccionamiento ejidal, por tanto, el numeral en comento, habla sobre los cambios que pudieran tener los terrenos comprendidos dentro del ejido, es decir, que si el ejidatario ha mejorado por su propio esfuerzo la calidad de sus tierras, su unidad de dotación no podrá ser reducida, y conservará todos sus derechos; si ha mejorado la calidad de sus tierras por trabajos y

aportaciones colectivas, entonces la asamblea general decidirá sobre la nueva distribución de las tierras ejidales, y si el cambio en la calidad de las tierras no es atribuible a los ejidatarios, la Secretaría de la Reforma Agraria fijará la nueva extensión de las unidades de dotación.

El artículo 87 de este cuerpo de leyes, que es otra de las salvedades, prevé la suspensión de los derechos de un ejidatario o comunero, y nos enumera las posibles causas, ya sea cuando este deje durante un año de cultivar la tierra o ejecutar los trabajos de índole comunal o bien aquellos que le correspondan dentro de una explotación colectiva, sin motivo justificado, también procede la suspensión en su contra, cuando se le haya dictado un auto de formal prisión por sembrar o permitir que se siembre en su parcela, marihuana, amapola o cualquier otro estupefaciente; Y cuando existe la suspensión de sus derechos entonces se adjudica provisionalmente sus tierras, por el tiempo que debe durar la sanción, al heredero legítimo del ejidatario.

Por lo que respecta al artículo 93 que corresponde a otra excepción, cabe mencionar que otorga el derecho al ejidatario de recibir gratuitamente, como patrimonio familiar, un solar en la zona de urbanización, cuya asignación se hará por sorteo. Y el factor principal de la excepción la encontramos, por que en este caso, se permite el arrendamiento o venta a personas que deseen avecindarse, y lo limita diciendo que no podrán adquirir más de un solar, y el ejidatario o avecindado a quien se haya asignado un solar en la zona de urbanización y lo pierda o enajene, no tendrá derecho a que se le adjudique otro.

Por lo que hace al artículo 109 y último de los que en forma expresa señala el numeral 54 como excepción, se refiere a la división de los ejidos y los términos en como podrá hacerse.

Finalmente hablaremos de la expropiación de los bienes ejidales o comunales que prevé el artículo 112 de la Ley Federal de la Reforma Agraria, haciendo hincapié que el Licenciado Antonio Ibarrola la define como "acto de derecho público que tiene como consecuencia de derecho privado el traspaso de la propiedad"<sup>37</sup>, y nos menciona que aunque los campesinos haya obtenido sus tierras ejidales mediante expropiación, también son a su vez expropiables ante la urgencia de satisfacer necesidades colectivas de mayor importancia. Ahora bien es precisa transcribir el artículo 112, por ser de gran importancia en la constitución de fraccionamientos urbanos, el cual a la letra establece:

"ARTICULO 112.- Los bienes ejidales y los comunales sólo podrán ser expropiados por causa de utilidad pública que con toda evidencia sea superior a la utilidad social del ejido o de las comunidades. En igualdad de circunstancias, la expropiación se fincará preferentemente en bienes de propiedad particular.

Son causas de utilidad pública:

- I.- El establecimientos, explotación o conservación de un servicio público;
- II.- La apertura, ampliación o alineamiento de calles, construcción de calzadas, puentes, carreteras, ferrocarriles, campos de aterrizaje y demás obras que faciliten el transporte;

---

<sup>37</sup> IBARROLA, Antonio de. "Derecho Agrario", editorial Porrúa, S.A., México 1983, página 377.

III.- El establecimiento de campos de demostración y de educación vocacional, de producción de semillas, postas zootécnicas, y en general, servicios del Estado para la producción;

IV.- Las superficies necesarias para la construcción de obras sujetas a la Ley de Vías Generales de Comunicación y líneas para conducción de energía eléctrica;

V.- La creación, fomento y conservación de una empresa de indudable beneficio para la colectividad;

**VI.- La creación o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida;**

VII.- La explotación de elementos naturales pertenecientes a la Nación, sujetos a régimen de concesión y los establecimientos, conductos y pasos que fueron necesarios para ello;

VIII.- La superficie necesaria para la construcción de obras hidráulicas, caminos de servicio y otras similares que realice la Secretaría de Recuso Hidráulicos; y

IX.- Las demás previstas por las Leyes especiales<sup>38</sup>.

Como hemos podido ver, también la Ley Federal de la Reforma Agraria, permite la constitución de fraccionamientos urbanos en tierras ejidales, mediante la figura de la expropiación, al igual que en todos los códigos que estuvieron vigentes con anterioridad, como lo podemos visualizar en la fracción VI del artículo 112 antes apuntado, pero, con la diferencia que esta ley, especifica en el artículo 117, la forma en que podrán crearse fraccionamientos urbanos o suburbanos, mencionado que dicha expropiación se hará indistintamente en favor del Banco Nacional de Obras y Servicios, S.A., del Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular o del Departamento del Distrito

<sup>38</sup> Ley Federal de Reforma Agraria, vigésima edición, editorial porrua, s.a., México 1983, páginas 50-51.

Federal, y además señala que cuando el objeto sea la regularización de las áreas en donde existan asentamientos humanos irregulares, se harán en su caso en favor de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, según se determine en el decreto respectivo, el cual podrá facultar a estas dependencias para que realicen el fraccionamiento y venta de los lotes urbanizados o regularizados. Además especifica que cuando se hayan realizado los fraccionamientos, el organismo de que se trate, destinará las áreas convenientes para el incremento de la vivienda popular.

Asimismo el artículo 121 de propia ley Federal de la Reforma Agraria, señala una limitante, al mencionar que de ninguna manera podrán expropiarse bienes ejidales o comunales para otorgarse, bajo cualquier título, a sociedades, fideicomisos o a otras entidades jurídicas que hagan posible su adquisición por parte de extranjeros, y tampoco podrán constituirse, ni operar, sociedades para explotar recursos turísticos en terrenos expropiados a ejidos o comunidades dentro de la faja costera, aprovechando las obras de infraestructura realizadas por los gobiernos federales, estatal o municipal, salvo que en ellas participen mayoritariamente los propios ejidatarios o el Gobierno Federal, situación que el Licenciado Antonio de Ibarrola cuestiona al señalar que nuestra historia nos deja ver que no se dado cumplimiento a la letra al artículo 121, y nos deja entre dicho lo siguiente: "No en vano, pues él ha sido testigo de verdaderos atentados cometidos contra la propiedad ejidal, especialmente con objeto de realizar fraccionamientos urbanos o residenciales. En tales casos bien mal se pagan las tierras de los ejidos, para revenderlas después los especuladores a precios exorbitantes. Otras veces, con el pretexto de crear en los ejidos zonas de urbanización, se han

---

sustraído grandes extensiones territoriales de las destinadas a fines colectivos para provecho exclusivo de personas o de empresas privadas".<sup>39</sup>

Asimismo nos precisa también la forma en que sin siquiera decretarse la expropiación se han podido crear fraccionamientos urbanos, la mencionar "El presidente Echeverría cuidó desde el principio de su gobierno de salvaguardar los intereses de los campesinos de las zonas marítimas. En ellas los industriales levantaron a menudo grandes hoteles y residencias en zonas ejidales contiguas a las playas, sin que hubiera mediado expropiación, sin intervención de autoridad alguna y comprando (?) a los ejidatarios a precios ridículamente bajos"<sup>40</sup>

Cabe mencionar que los ejidatarios que sufran las consecuencias de la expropiación de sus tierras ejidales, tendrán derecho a una indemnización como lo prevé el artículo 122, al señalar que de tratarse de expropiaciones para la constitución de fraccionamientos urbanos o suburbanos, los miembros de los ejidos tendrá derechos a recibir cada uno, dos lotes tipo urbanizados, el equivalente al valor comercial agrícola de sus tierras y el veinte por ciento de las utilidades netas del fraccionamiento, y tratándose de la expropiaciones cuyo objeto se la regularización de la tenencia de tierra, se cubrirá el equivalente de dos veces el valor comercial agrícola de las tierras expropiadas y el veinte por ciento de las utilidades netas resultantes de la regularización, en la medida y plazos que se capten los recursos provenientes de la misma.

---

<sup>39</sup> IBARROLA, Antonio de. "Derecho Agrario", editorial Porrúa, S.A., México 1983, página 379.

<sup>40</sup> Ibidem.



Para finalizar este tema, es preciso mencionar que el artículo 127 de la ley tantas veces apuntada, prohíbe autorizar la ocupación previa de bienes ejidales a pretexto de que, respecto de los mismos se está tramitando un expediente de expropiación.

**ESTA TESIS NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA**

### **2.3.- LEY AGRARIA DE 1992.**

Esta Ley fue promulgada por el entonces presidente de México, Licenciado Carlos Salinas de Gortari, el veintitrés de febrero de mil novecientos noventa y dos, y consto de doscientos artículos y ocho transitorios, de los cuales su organización se constituyo en los siguientes términos:

**TITULO PRIMERO.- Disposiciones Preliminares.**

**TITULO SEGUNDO.- Del desarrollo y fomento agropecuarios.**

**TITULO TERCERO.- De los ejidos y comunidades.**

**Capítulo I.- De los ejidos.**

**Sección Primera.- Disposiciones generales.**

**Sección Segunda.- De los ejidatarios y avecindados.**

**Sección Tercera.- De los órganos del ejido.**

**Capítulo II.- De las tierras ejidales.**

**Sección Primera.- De las aguas del ejido.**

**Sección Segunda.- De las aguas del ejido.**

**Sección Tercera.- De la limitación y destino de las tierras ejidales.**

**Sección Cuarta.- De las tierras del asentamiento humano.**

**Sección Quinta.- De las tierras de uso común.**

**Sección Sexta.- De las tierras parceladas.**

**Sección Séptima.- De las tierras ejidales en zonas urbanas.**

**Capítulo III.- De la constitución de nuevos ejidos.**

**Capítulo IV.- De la expropiación de bienes ejidales y comunales.**

**Capítulo V.- De las comunidades.**

**TITULO CUARTO.- De las sociedades rurales.**

**TITULO QUINTO.- De la pequeña propiedad individual de tierras agrícolas, ganaderas y forestales.**

TITUTULO SEXTO.- De las sociedades propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales.

TITUTULO SÉPTIMO.- De la procuraduría agraria.

TITULO OCTAVO.- Del registro Agrario nacional.

TITULO NOVENO.- De los terrenos baldíos y nacionales.

TITULO DÉCIMO.- De la justicia agraria.

Capítulo I.- Disposiciones preliminares.

Capítulo II.- Emplazamientos.

Capítulo III.- Del juicio agrario.

Capítulo IV.- Ejecución de las sentencias.

Capítulo V.- Disposiciones generales.

Capítulo VI.- Del recurso de revisión.

ARTICULOS TRANSITORIOS.

El artículo 23 en su fracción XII prevé: "La asamblea se reunirá por lo menos una vez cada seis meses o con mayor frecuencia cuando así lo determine su reglamento o su costumbre. Serán de la competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos:

Fracción XII.- Terminación del régimen ejidal cuando, previo dictamen de la Procuraduría Agraria solicitado por el núcleo de población, se determine que ya no existen las condiciones para su permanencia;"<sup>41</sup>

Como podemos ver no se refiere al cambio de régimen ejidal al comunal, sino, se trata en realidad de que los ejidatarios resuelven dar por terminado el régimen ejidal federal de la totalidad del ejido y adoptar el régimen civil de dominio pleno particular, sobre estas, lo que implica no solo un cambio de competencia, sino, también en el régimen jurídico, ya

que se salen del fuero federal e ingresan al local; también cambian del Registro Agrario Nacional al Registro Público de la Propiedad. De hecho también podemos decir que la Asamblea es la única en resolver sobre la terminación del régimen ejidal, para lo cual el núcleo de población deberá solicitar a la procuraduría Agraria el dictamen que determine la inexistencia de las condiciones para su permanencia.

A todo lo anterior le resulta aplicable el artículo 29 de la ley que se estudia al mencionar que: "Cuando una asamblea resuelva terminar el régimen ejidal, el acuerdo respectivo será publicado en el Diario Oficial de la Federación y en el periódico de mayor circulación de la localidad en que se ubique el ejido.

Previa liquidación de las obligaciones subsistentes del ejido, las tierras ejidales, con excepción de las que constituyan el área necesaria para el asentamiento humano, serán asignadas en pleno dominio a los ejidatarios de acuerdo a los derechos que les correspondan, excepto cuando se trate de bosques o selvas tropicales. La superficie de tierra asignada por este concepto a cada ejidatario no podrá rebasar los límites señalados a la pequeña propiedad. Si después de la asignación hubiere excedentes de tierras o se tratase de bosques o selvas tropicales, pasarán a propiedad de la nación".<sup>42</sup>

Ahora bien dicha terminación del régimen ejidal consta de dos aspectos: La liquidación de las obligaciones subsistentes del ejido y la asignación en pleno dominio de las tierras ejidales a los integrantes del núcleo hasta llegar al límite de la pequeña propiedad individual.

---

<sup>41</sup> Ley Agraria y su reglamento y Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios. Ediciones Delma. México 1996, página 7.

<sup>42</sup> Idem páginas 9-10.

Debiendo exceptuarse las tierras excedentes a dicho límite, las de asentamiento humano y los bosques o selvas tropicales.

Es preciso dejar asentado el comentario que realiza el maestro Isaías Rivera Rodríguez al decir que: "Como causas para solicitar la terminación del régimen podrían mencionarse entre otras; la división del ejido, que las tierras ejidales puedan beneficiarse con el desarrollo urbano, que la expropiación total o parcial de las tierras hiciera incosteable la explotación o el abandono del ejido".<sup>43</sup>

De todo ello hablaremos más adelante, pero cabe aclarar que en esta nueva ley agraria de 1992, se faculta a la Asamblea dar por terminado el régimen ejidal como lo prevé el artículo 23 en su fracción XII, y además el numeral 29 de la propia ley, nos marca las formalidades a seguir para llegar a la terminación de dicho régimen, como ya lo hemos dicho con anterioridad.

Por otro lado, el artículo 45 de la ley agraria de 1992, es otra gran reforma que se realizó en contravención a las legislaciones anteriores, ya que dicho numeral señala: "Las Tierras ejidales podrán ser objeto de cualquier contrato de asociación o aprovechamiento celebrado por el núcleo de población ejidal, o por los ejidatarios titulares, según se trate de tierras de uso común o parceladas, respectivamente. Los contratos que impliquen el uso de tierras ejidales por terceros tendrán una duración acorde al proyecto productivo correspondiente, no mayor a treinta años, prorrogables".<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> RIVERA, Rodríguez Isaías. "El Nuevo Derecho Agrario Mexicano", Segunda Edición, editorial McGraw-Hill, México 1994, página 166.

<sup>44</sup> Ley Agraria y su reglamento y Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios. Ediciones Delma, México 1996, página 14.

Este artículo da la libertad para que los ejidos, tratándose de tierras de uso común, o los ejidatarios, en relación a sus parcelas, celebren todo tipo de contrato o asociación para su aprovechamiento. Previendo una sola limitante que es la duración y establece como máxima de los contratos y asociaciones de TREINTA AÑOS o menos, de acuerdo al proyecto o fin de que se trate, pudiendo prorrogarse como lo señale el propio numeral.

En la actualidad como nunca sucedió en otras legislaciones, el ejidatario puede celebrar cualquier contrato sobre el aprovechamiento de su parcela, sin que sea necesario pedir autorización alguna a los órganos internos o autoridades oficiales, lo única es que deberán respetar el plazo máximo o adecuar éste al proyecto, sin embargo no queda claro que pasaría si se incumpliera con la duración del límite de tiempo, en este sentido la ley contiene una laguna, y la encargada de resolver dicha situación será la Procuraduría Agraria, a petición de la parte interesada, y para el caso de conflicto, los Tribunales Agrarios, sin embargo, el maestro Isafás Rivera Rodríguez considera que es muy probable que lo que ocurra en caso de exceder el plazo concedido por el artículo 45 de esta ley, que se la nulidad de dichos contratos.

Otra figura que resulta importante y que se inserta por primera vez en una legislación agraria, es la Prescripción, ya que en todos los ordenamientos agrarios se prohibía tajantemente dicha figura, y el artículo 48 nos indica que: "Quien hubiere poseído tierras ejidales, en concepto e titular de derechos de ejidatario, que no sean las destinadas al asentamiento humano ni se trate de bosques o selvas, de manera pacífica, continúa y pública durante un periodo de cinco años, si la posesión es de

buena fe, o de diez si fuera de mala fe, adquirirá sobre dichas tierras los mismos derechos que cualquier ejidatario sobre su parcela.

El poseedor podrá acudir ante el Tribunal agrario para que, previa audiencia de los interesados, del comisariado ejidal y de los colindantes, en la vía de jurisdicción voluntaria o mediante el desahogo del juicio correspondiente, emita resolución sobre la adquisición de los derechos sobre la parcela o tierras de que se trate, lo que se comunicará al Registro Agrario Nacional, para que éste expida de inmediato el certificado correspondiente.

La demanda presentada por cualquier interesado ante el tribunal agrario o la denuncia ante el Ministerio Público por despojo, interrumpirá el plazo a que se refiere el primer párrafo de este artículo hasta que se dicte resolución definitiva"<sup>45</sup>.

Como podemos observar se necesitan cinco años si es de buena fe o diez años si es de mala fe, para poder adquirir los derechos sobre una parcela y además quien adquiera tal derecho, adquirirá la calidad de ejidatario, la posesión deberá haber sido a título de ejidatario, pacífica, continua y pública, exceptuando las tierras del asentamiento humano y de uso común, por lo que se entiende que sólo procederá la prescripción respecto de las tierras parceladas.

El procedimiento a seguir también nos lo marca el propio artículo, y deberá hacerse ante el Tribunal Agrario, ya sea por vía de jurisdicción voluntaria en el caso de no existir conflicto, o mediante juicio agrario en el caso de que exista alguna controversia, a fin de que una vez desahogado,

---

<sup>45</sup> idem, página 15.

se dicte la resolución que se inscribirá en el Registro Agrario Nacional, para que éste expida el certificado correspondiente.

Ahora bien como pudimos observar las tierras de asentamiento humano impiden la prescripción para adquirir la posesión a título de dueño, como lo manifiesta expresamente el artículo 48 de la ley, y ello se debe a que dichas tierras son las necesarias para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, y están compuestas por los terrenos en donde se ubique la zona de urbanización y su fundo legal, como lo señala el artículo 63 de la propia ley agraria, sin embargo, también pertenecen al asentamiento humano las áreas de reserva para el crecimiento de la zona de urbanización, las superficies necesarias para los servicios públicos de la comunidad y los solares.

Las tierras de uso común son aquellas que la asamblea no ha reservado para la asignación de parcelas ni el asentamiento humano y cuyo aprovechamiento se destina al sustento de la vida comunitaria del ejido. Los bosques y las selvas tropicales se mantendrán invariablemente dentro de este régimen, por lo que cualquier asignación parcelaría en ellos es nula de pleno derecho, como lo prevé el artículo 59 de la Ley Agraria e 1992.

Por lo que se refiere a las tierra parcelas, que como ya hemos visto, son las únicas en las que podría operar la prescripción, con todas aquellas tierras definidas que han sido adjudicadas en forma individual o colectiva (copropiedad) a miembros del núcleo de población, a quienes les pertenece el derecho de su aprovechamiento, uso, usufructo e incluso el de disposición, sin más limitaciones que las que marca la ley. Estos



derechos se amparan con el certificado correspondiente con la resolución del Tribunal Agrario.

En este tipo de tierras a diferencia de las dos anteriores, el titular de los derechos parcelarios, si podrá venderlos a ejidatarios o vecindados el mismo núcleo de población, y para que quede debidamente legitimada la operación, deberá hacer por escrito, ante dos testigos y que se notifique al Registro Agrario Nacional, el cual expedirá los nuevos certificados parcelarios. También tendrá que informarse al comisariado ejidal para su asiento en el libro de control, como lo refiere el artículo 80 de la ley con consulta, sin embargo el propio numeral nos indica una limitante en su párrafo tercero, al señalar que el cónyuge e hijos del enajenante, en ese orden, gozarán del derecho el tanto, y que pueden ejercer dentro de un periodo de treinta días naturales a partir de la notificación de la venta, a cuyo vencimiento caducará al derecho, por lo que el enajenante tiene la obligación de efectuar fehacientemente esa notificación, ya que de no hacerlo así, la venta podrá ser anulada.

Por lo que respecta a los artículos 81 y 82 de la Ley Agraria de 1992, que a la letra dicen:

"Artículo 81.- Cuando la mayor parte de las parcelas de un ejido hayan sido delimitadas y asignadas a los ejidatarios en los términos del artículo 56, la asamblea, con las formalidades previstas a tal efecto por los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley, podrá resolver que los ejidatarios puedan a su vez adoptar el dominio pleno sobre dichas parcelas, cumpliendo lo previsto por esta ley.

Artículo 82.- Una vez que la asamblea hubiere adoptado la resolución prevista en el artículo anterior, los ejidatarios interesados podrán en el momento que lo estimen pertinente, asumir el dominio pleno sobre sus parcelas, en cuyo caso solicitaran al Registro Agrario Nacional que las tierras de que se trate sean dadas de baja de dicho Registro, el cual expedirá el título de propiedad respectivo, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la localidad.

A partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y se quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común".<sup>46</sup>

Estos numerales nos dejan ver, que la asamblea puede otorgar a los ejidatarios el pleno dominio sobre sus parcelas, siempre que la mayor parte de éstas hayan sido delimitadas y asignadas, para lo cual se requiere la aprobación del quórum de asistencia y resolución legal, y por lo tanto, será necesario contar con la aprobación de la mayoría de los ejidatarios y la participación de la Procuraduría Agraria como lo señala el artículo 81, posteriormente, deberán cumplirse las formalidades para materializar la desincorporación: los ejidatarios interesados deberán solicitar que se dé de baja la inscripción en el Registro Agrario Nacional, el cual expedirá el título de propiedad que debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad local.

La desincorporación ejidal se concreta en dos actitudes: el acuerdo de asamblea y la voluntad del ejidatario de asumir el dominio pleno, en cuanto a la cancelación de inscripción al Registro Agrario Nacional y expedición e inscripción en el Registro Público de la Propiedad, son

---

<sup>46</sup> Idem, página 25.

elementos formales que no afectan la validez de la adquisición del dominio pleno.

Por otra parte y un factor importante que considero que con ello esta nueva ley señala, da origen a los fraccionamientos urbanos, son las tierras ejidales en zonas urbanas que se encuentran apuntadas en el artículo 87 de la ley agraria de 1992, y que nos dice, que las tierras ejidales que se ubiquen dentro de las áreas de crecimiento de un centro de población, los ejidos pueden beneficiarse de la urbanización de sus tierras sujetándose a las leyes, reglamentos y planes en materia de asentamientos humanos, excluyéndose las áreas naturales protegidas y las zonas de preservación ecológica, tal y como lo prevé el artículo 88 de la propia ley. Por su parte el maestro Isaías Rivera Rodríguez, considera que tal situación de que los ejidatarios se beneficien con la urbanización, fue considerada por los legisladores, en el sentido de que la ubicación de las inmediaciones de los centros urbanos hace antieconómico el cultivo y cosecha, en virtud de los robos, la destrucción de plantas y el vandalismo en general que existe en las ciudades y, finalmente, la perjudicial influencia climática y de contaminantes, pero es necesario, para que se beneficien de un centro de población los ejidatarios y ejidos cercanos a este, que hagan valer ese derecho en el momento oportuno para obtener provechos significativos a partir de la urbanización de sus tierras y no esperar a que sean las autoridades quienes las expropien con el mismo fin.

Siempre que se pretenda vender terrenos ejidales localizados dentro de las áreas de reserva para el crecimiento de un centro de población, a personas ajenas al ejido, deberá darse preferencia a los gobiernos estatales o municipales de acuerdo con la Ley General de Asentamientos Humanos, como lo señala el artículo 89 de la ley en estudio, por lo que, no

es obligado respetar el orden de preferencia si el comprador es ejidatario o avecindado.

Finalmente otra figura importante que también fue considerada en las legislaciones agrarias anteriores, es la expropiación de bienes ejidales y comunales, que indica que indica el artículo 93 de la ley en comento y que reza:

"Artículo 93.- Los bienes ejidales y comunales podrán ser expropiados por alguna o algunas de las siguientes causas de utilidad pública:

I.- El establecimiento, explotación o conservación de un servicio o función públicos;

II.- La realización de acciones para el ordenamiento urbano y ecológico, así como la creación y ampliación de reservas territoriales y áreas para el desarrollo urbano, la vivienda, la industria y el turismo;

III.- La realización de acciones para promover y ordenar el desarrollo y la conservación de los recursos agropecuarios, forestales y pesqueros;

IV.- Explotación del petróleo, su procesamiento y conducción, la explotación de otros elementos naturales pertenecientes a la Nación y la instalación de plantas de beneficio asociadas a dichas explotaciones;

V.- Regularización de la tenencia de la tierra urbana y rural;

VI.- Creación, fomento y conservación de unidades de producción de bienes o servicios de indudable beneficio para la comunidad;

VII.- La construcción de puentes, carreteras, ferrocarriles, campos de aterrizaje y demás obras que faciliten el transporte, así como aquellas sujetas a la Ley de Vías Generales de Comunicación y líneas de conducción de energía, obras hidráulicas, sus pasos de acceso y demás relacionadas; y

VIII.- Las demás previstas en la Ley de Expropiación y otras leyes".<sup>47</sup>

Como podemos observar en las fracciones II y V, del numeral antes invocado, al igual que en las legislaciones que le precedieron, la ley agraria de 1992, si permite la creación de fraccionamientos urbanos en tierras ejidales, ya que por un lado se menciona que operara la expropiación para la creación y ampliación de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, facultando al ejecutivo para que en todo momento y cuando dicho hipótesis encuadre, podrá decretar la creación de un fraccionamiento urbano y aunque no dice textualmente que se dicha creación, es fácil considerarla de este modo, ya que así se ha hecho durante la creación de dichos fraccionamientos. Y por lo que respecta a la fracción V, del mismo artículo, tampoco nos dice en forma categórica que se crearía un fraccionamiento urbano, sin embargo, la regularización de la tenencia de la tierra se da por lo general cuando se produce un asentamiento irregular ya sea en tierras ejidales o en otras de régimen distinto, no reflejado en los documentos legales del ejido, de hecho, a través de la acción y procedimiento de la expropiación de tierras ejidales o comunales, en favor de la Comisión de Regularización de Tenencia de la Tierra (CORETT), esto aconteció muchas veces también en favor del Departamento del Distrito Federal, y ha dado lugar a la formación de nuevos fraccionamientos, desapareciendo el régimen ejidal que antes de urbanizarse existía.

---

<sup>47</sup> Idem, página 28.

**CAPITULO III**  
**EL DELITO EN GENERAL Y EL DELITO DE LOS DELITOS COMETIDOS POR**  
**FRACCIONADORES EN EL ESTADO DE MÉXICO DENTRO DEL DERECHO**  
**POSITIVO MEXICANO.**

**3.1.- DELITO EN GENERAL.**

El Licenciado Jiménez de Asúa define al delito como: "Delito es el acto típicamente antijurídico culpable, sometido a veces a condiciones objetivas de penalidad, imputable a un hombre y sometida a una sanción penal".<sup>48</sup>

El Maestro Sebastián Soler lo define en los siguientes términos: "Delito es una acción típicamente antijurídica, culpable y adecuada a una figura legal conforme a las condiciones objetivas de ésta".

El Maestro Castellanos Tena lo hace de la siguiente manera: "La palabra delito deriva el verbo latino delinque, que significa abandonar, apartarse del buen camino, alejarse del sendero señalado por la Ley".<sup>49</sup>

Dentro de las escuelas que estudian el delito tenemos, en primer lugar, a la Escuela Clásica, representada por su máximo exponente que fue Don Francesco Carrara, que lo observa como un ente jurídico.

El más caracterizado exponente de la corriente clásica fue el admirado e ilustre maestro de la Universidad de Pisa, Francesco Carrara, para quien el delito "es la infracción a la Ley del Estado, que ha sido

<sup>48</sup> JIMENEZ DE Asúa, Luis. La Ley y el delito. Editorial Hermes. Primera edición. México 1986. pág. 206.

<sup>49</sup> CASTELLANOS Tena, Fernando. Lineamientos Elementales de derecho penal. Editorial Porrúa. 14a edición. México 1980, página 125.

promulgada para proteger la seguridad de los ciudadanos, resultante de un acto externo del hombre, positivo o negativo, moralmente imputable y políticamente dañoso"<sup>50</sup>. Al proponer esta definición, el maestro Carrara trata de dejar perfectamente establecido que el delito es sólo violación de las leyes humanas, evitando así antigua confusión con la infracción a la ley divina (pecado) y el abandono de la Ley Moral (vicio).

Con el advenimiento de la Escuela Positiva, se inicia la tarea de estudiar el origen y esencia del delito desde un punto e vista diverso, considerando como resultado de diversos factores determinantes de la conducta humana. Atiende de manera principal, a los hechos intrínsecamente inmorales, o bien, a los que sólo están prohibidos por la Ley. Se pretende variar radicalmente el concepto del delito, se le trata de entender como un fenómeno natural independiente del querer del hombre, resultante de fuerzas totalmente operantes, tales como la herencia, el medio social, los complejos mentales derivados e los actos sexuales frustrados, etc. Así es como el Doctor Vicente Souza, discípulo del Licenciado Carnavales afirma que ". . . El delito es todo aquello que viola nuestros sentimientos morales. . . "

Garófalo, el sabio jurista de la corriente positiva, define el delito natural como " la violación de los sentimientos altruistas de propiedad y piedad, según la medida media indispensable para la adaptación del individuo a la colectividad . . . Toda acción que amenaza al Estado, que ataca el poder social sin un fin político o que lesiona la tranquilidad pública, los derechos políticos, el culto, la moral pública o la legislación particular del país. La Escuela Positiva hace el delito natural una oposición a las condiciones fundamentales de la vida social la obtención a los

---

<sup>50</sup> CASTELLANOS Tena, Fernando. ob. cit., pág. 126.

sentimientos altruistas de probidad y piedad en la medida media de la vida de una sociedad civil determinada". El maestro Nicéforo critica y objeta esta teoría en cuanto que además de la piedad y la probidad, "existen otros sentimientos fundamentales que la sociedad debe defender de todo atentado: honor, pudor, disciplina".<sup>51</sup>

Ha existido siempre una discusión, para el estudio del delito, si debe hacerse desde el punto de vista jurídico formal o jurídico substancial, si lo estudiamos desde el primer punto de vista y quisiéramos encontrarlo en lo descrito en la ley, no sería posible llegar a un conocimiento exacto del delito, por eso se considera ser indispensable que el estudio del delito, se haga por medio del estudio jurídico substancial, ya estando descrito el delito, debe estudiarse conforme a esta teoría jurídica substancial y desde este punto de vista, son varias las formas que se han dado de teorías que son las siguientes:

1) La totalizadora ó unitaria,

2) La analítica ó atomizadora, llamada por Bettiol: método de la consideración analítica ó parcial.

1) Los unitarios consideran al delito como "un bloque monolítico, presentándose, de acuerdo con el Doctor Bettiol, como Una entidad que no se escinde (dividir) en elementos diversos, que no se dejan, para usar una expresión vulgar rebanar". Es decir, "el delito es un todo orgánico; es una especie de bloque monolítico, el cual puede presentar aspectos diversos, pero no es algún modo fraccionable", y su "verdadera esencia, la realidad del delito no está en cada uno de sus componente del mismo y

---

<sup>51</sup> Idem, página 127.



tampoco en suma, sino en el todo y en intrínseca unidad: Sólo observando el delito bajo este perfil, es posible comprender su verdadero significado, "no debiendo olvidar que el delito constituye una entidad esencialmente unitaria y orgánicamente homogénea".<sup>52</sup>

2) La concepción analítica estudia el delito desintegrándolo en sus propios elementos, pero considerándolos en conexión íntima al existir una vinculación indisoluble entre ellos, en razón de la unidad del delito; de aquí que estemos de acuerdo con los argumentos esgrimidos por los defensores de esta concepción, quienes demuestran la inconsistencia de las objeciones de los unitarios. Por otra parte, reconocemos las más importantes consecuencia derivadas de la atomización del delito sin perder de vista su unidad, recordando el pensamiento de Petrocelli, de que el análisis no es la negación de la unidad sino es el medio para realizar, y es absurdo hablar de una consideración unitaria que no tenga por base una consideración analítica.<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> PAVON Vasconcelos, Francisco. *Manuel de Derecho Penal*. Editorial Porrúa. onceava edición. México 1994. página 165.

<sup>53</sup> *Idem*, página 166.

### **3.2.- DE LOS DELITOS COMETIDOS CONTRA TIERRAS EJIDALES DEL ESTADO DE MÉXICO DIVERSOS A LOS DELITOS COMETIDOS POR FRACCIONADORES.**

#### **3.2.1.- DESPOJO.**

Es de explorado derecho que el bien jurídico tutelado en el delito de despojo es el patrimonio de la persona, que es privada en mayor o menor intensidad de la posesión del bien inmueble objeto material de la conducta típica, pues la usurpación aunque fuere temporal, de la posesión del bien inmueble o de alguno de los derechos inherentes a dicha posesión, lesiona el interés jurídico patrimonial que tiene la persona que está en una relación posesoria sobre un bien inmueble, a que se mantenga inalterada la relación de hecho que mantiene sobre el mismo.

Es preciso dejar recalcado que el artículo 308 del Código Penal para el Estado de México, señala:

"Artículo 308.- Comete el delito de despojo:

I.- El que de propia autoridad ocupe un inmueble ajeno o haga uso de él o de un derecho real que no le pertenezca,

II.- El que de propia autoridad ocupe un inmueble de su propiedad, en los casos que la ley no le permita, por hallarse en poder de otras personas, o ejerza actos de dominio que lesionen derechos legítimos del ocupante; y

III.- El que en términos de las fracciones anteriores distraiga sin derecho el curso de las aguas".

Dado que la ley penal, detalladamente o exigiendo calidades especiales en el activo, quién puede serlo, estamos ante la presencia de que cualquier persona física puede, en un momento dado, ser activo.

Las personas jurídicas o morales no pueden ser activos en delitos patrimoniales, y resulta importante remarcarlo; únicamente la persona física es susceptible de ser responsable ante el derecho penal, por lo que únicamente los seres humanos incurren en la comisión de ilícitos ya que son los únicos que tienen la capacidad de entender y querer.

El Sujeto activo del delito de despojo, puede serlo cualquier persona física. Al ocurrir este delito es factible que sea cometido por grupos de personas, la norma penal señala que cuando este ocurra, la pena será agravada.

El despojo puede recaer indistintamente sobre tres posibles objetos que expresamente señala el código penal.

- a) Inmuebles.
- b) Derechos reales, y
- d) Aguas.

Por lo que respecta al sujeto pasivo en el despojo, puede serlo cualquier persona física o moral. Esto derivado de que el bien jurídico que se tutela, o sea el patrimonio, puede pertenecer tanto a personas físicas como a entidades jurídicas llamadas personas morales, incluso la Federación.

Cualquier persona puede efectuar la antijurídica ocupación incluso, por especificación expresa de la fracción II del artículo 308 del código penal para el Estado de México, y que se transcribió con anterioridad, en los casos en que la ley no le permita por hallarse en poder de otra persona. Entran aquí todas aquellas situaciones en que el propietario entrega a otro su inmueble en usufructo, uso habitación anticresis, arrendamiento, depósito, etc., pues aunque el punto de vista de los civilistas, es que tanto el propietario como quien temporalmente retiene el inmueble son poseedores, originaria la posesión del primero y derivada la del segundo, si el propietario ocupa el inmueble, entonces perpetra el delito de despojo, pues desde el punto de vista de la realística penal, despoja al que le retiene de sus poderes posesorios.

En relación al objeto material de este delito, es menester primero señalar que un tema central del derecho civil es el estudio de los atributos de la personalidad, dentro de los cuales se encuentra el patrimonio, siendo los otros el nombre, domicilio, nacionalidad, estado civil, etc., Estos atributos los tienen tanto la persona física, como la persona moral o jurídica.

Ahora bien la definición de patrimonio podemos entenderla de acuerdo a lo apuntado por el maestro Antonio de Ibarrola como: "Conjunto de los derechos y compromisos de una persona apreciables en dinero".<sup>54</sup>

En materia civil mucho se maneja la idea de que toda persona tiene un patrimonio, aún el ser más indigente, pues el simple ropaje rústico que

---

<sup>54</sup> ROJINA Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo II. Editorial Porrúa. Décima Edición. México 1978, página 7.

lleva consigo constituye su patrimonio el que además todo el tiempo está en posibilidad de verse modificado.

Hoy una persona precisa exactamente lo que tiene, pero dentro de unas horas o minutos ese patrimonio puede haberse modificado, ya sea disminuyéndolo o aumentando.

Entendido así, solo basta determinar que en materia penal el término patrimonial va más allá de lo que es apreciable en dinero, toda vez que la ley penal mexicana tutela también aquellas cosas que no pueden ser estimables en dinero o bien aquellas que por su naturaleza no es posible fijárseles su valor. Esto ocurre en virtud de que el legislador va más allá en su pretensión de tutelar el patrimonio como algo meramente material y cuantificable en dinero. Pretende tutelar también cosas que tienen un significado o apreciación afectiva para la víctima, independientemente de su precio o valor económico.

Ahora bien por otro lado las acciones delictivas que se desarrollan en el delito de despojo, tenemos como primer término la conducta típica, misma que puede presentarse de las siguientes posibles maneras, de propia autoridad, de realizarla:

- a) Ocupar un inmueble ajeno,
- b) Hacer uso de él
- c) Hacer uso de un derecho real que no le pertenezca al activo
- d) Ocupar un inmueble propio en los casos en que la ley no lo permite por hallarse en poder de otro,
- e) Ejercer actos de dominio sobre un inmueble propio, lesionando los derechos legítimos del ocupante

f) Cometer despojo de aguas.

Ocupar un inmueble ajeno. Consiste en tomar posesión del inmueble que no le pertenece al agente. Implica que el activo penetra y se sienta en dicho inmueble actuando con ánimo de dueño. Hacer uso de un inmueble ajeno. Aunque pareciera que se trata del mismo comportamiento antes señalado, éste es otro.

La expresión hacer uso lleva implícita la idea de obtener un beneficio o ventaja del inmueble.

Ocupar un inmueble propio cuando la ley no permite por hallarse en poder de otro. Igualmente se trata de un comportamiento semejante al de la primera hipótesis, pero con la diferencia de que en este caso se trata de un inmueble propio; esto, que le pertenece al activo. Aquí la antijuridicidad reside en que la propia ley limita al propietario en el uso del inmueble de su propiedad por encontrarse en posesión de otro. Sería el caso del dueño que ocupa el departamento arrendado a otro.

Ejercer actos de dominio sobre un inmueble propio, lesionándose derechos legítimos del ocupante. Consiste no en ocupar sino en efectuar actos que revelen el ánimo del dueño cuando el inmueble propio está en poder de un tercero, respecto al cual se están lesionando sus derechos. Como ejemplo ponemos poner al dueño que suspende el suministro de agua del departamento arrendador en perjuicio de su arrendatario.

Cometer despojo de aguas, consiste en usar o disponer de aguas, o bien, desviarlas de su cause normal y natural.

Las formas y medios de ejecución que la legislación penal señala, son los siguientes:

- a) Violencia
- b) Furtividad
- c) Amenaza
- d) Engaño.

La Violencia consiste en efectuar actos materiales en donde se emplea la fuerza física o mecanismos tendientes a dañar. En este caso la violencia a la que se refiere el despojo es únicamente física, pues en el medio de la amenaza queda subsumida la violencia moral.

La violencia puede ser dirigida al pasivo, a las personas que están con él o en el inmueble que se pretende despojar, o bien, ir dirigida hacia el propio inmueble o cosas que le bordean conjuntamente sobre personas y cosas.

La Furtividad significa a escondidas, ocultamente, sin ser visto. Esto generalmente ocurre cuando el dueño no se encuentra en el inmueble, por lo que elimina a la violencia.

La Amenaza consiste en amagar o amedrentar al pasivo o a quien cuida el inmueble objeto del despojo, viene a ser lo que en otros constituye la violencia moral. Las amenazas generalmente se refieren a un mal grave futuro para el propietario o sus familiares.

El Engaño consiste en falsear la verdad, darle apariencia de cierto a lo que no es. Puede ocurrir cuando el dueño de un inmueble lleva a una

persona para que le proporcione un servicio (plomero, albañil, decorador, etc.), aparentemente para componer algún desperfecto, pero en realidad la idea es obstruir la tubería para dejar sin suministro de agua al arrendatario.

Basta con uno solo de los cuatro medios apuntados, no es necesario que se den dos, tres y mucho menos los cuatro, pues incluso, como hemos manifestado, hay algunos que excluyen a los otros, como es el caso de la furtividad que es incompatible con la violencia y con la amenaza.

Finalmente la ausencia de conducta, no puede presentarse en ningún caso, dada la necesidad de emplear alguno de los medios comisivos.



### 3.2.2.- FRAUDE.

El Código Penal del Estado de México, divide al delito del fraude en: Fraude Genérico y Fraude Específico.

El Fraude genérico se encuentra contemplado en el artículo 305 del Código Penal vigente en la entidad, y que a la letra dice: "Comete el delito de fraude el que engañando a otro o aprovechándose del error en que éste se halla, se haga ilícitamente de una cosa o alcance un lucro indebido para sí o para otro"<sup>55</sup>

Los elementos del ilícito relativo son los siguientes:

a) Un engaño o el aprovechamiento de un error; b) que el autor se haga ilícitamente de alguna cosa o alcance un lucro indebido y, c) relación de casualidad entre el primer elemento actitud engañosa y el segundo o sea que el elemento hacerse de una cosa o alcanzar un lucro, sea consecuencia del engaño empleado por el sujeto activo o del aprovechamiento que hace del error en que se encuentra la víctima, estas tres constitutivas son inseparables, no basta probar la existencia de una o de dos, indispensable es la reunión del conjunto.

El profesor Francisco González de la Vega, hace un estudio detallado de cada uno de los elementos de la manera siguiente:

"a) Por engañar a una persona debe entenderse la actitud mentirosa empleada por el sujeto activo que hace incurrir en una creencia falsa al sujeto pasivo de la infracción; el engaño -mutación o alteración de

---

<sup>55</sup> Código Penal del Estado de México. Editorial Porrúa, México 2001.

la verdad- supone la realización de cierta actividad más o menos externa del autor del delito; el engaño es una acción falaz positiva. El aprovechamiento del error es, por el contrario, una acción negativa, mejor dicho, de abstención por parte del protagonista del fraude; supone que la víctima de antemano tiene un concepto equivocado, erróneo, falso, de las circunstancias que recaen en los hechos o cosas objeto del delito; en el aprovechamiento del error el sujeto activo no causa el falso concepto en que se encuentra la víctima; simplemente, conociéndolo, se abstiene de hacer saber a su víctima la falsedad de su creencia y se aprovecha de ella para realizar su finalidad dolosa. Lo común al "engaño" y al "aprovechamiento del error" es el estado mental en que se encuentra la víctima: una creencia falsa acerca de los actos, cosas o derechos relacionados con el fraude.

b) El segundo elemento, por el empleo de la palabra "o" se resuelve en una disyuntiva: que el sujeto activo se haga ilícitamente de alguna cosa o alcance un lucro indebido. La primera parte de disyuntiva se refiere a las cosas, es decir, a los bienes corporales de naturaleza física, comprendiéndose los muebles y los inmuebles por no establecerse distinción alguna en el precepto que analizamos. Dado el amplio significado gramatical de la frase "se haga ilícitamente de alguna cosa", puede entenderse, en examen ligero, que ese elemento se confunde con la noción del apoderamiento material de las cosas; en otras palabras, que basta que el agente del delito tome la cosa, para que se tenga por reunida la constitutiva. Sin embargo, esta primaria interpretación no puede prosperar, si se analiza el precepto completo, ajustando o embonando sus constitutivas y comparándolo con diferentes artículos del mismo. Código que emplea la palabra "apoderamiento" con un significado técnico-jurídico preciso.

En el lenguaje técnico penal (véanse arts. 367 y 267 del Código Penal), la palabra "apoderamiento" tiene un significado jurídico especial en lo delitos de robo y raptó. En el robo apoderamiento consiste no sólo en hacerse de la cosa, sino en realizarlo sin derecho y sin consentimiento de la persona que puede disponer de ella con arreglo a la ley, de lo que resulta que la palabra "apoderamiento" debe entenderse como la aprehensión de las cosas en ausencia de todo consentimiento de la víctima de la infracción. Igual circunstancia acontece en el delito de raptó en que se emplea la misma palabra, aplicada a la mujer, y en que se supone su ausencia de consentimiento, salvo casos especiales que se utiliza seducción o engaño.

En el fraude sucede todo lo contrario; la obtención física o virtual de las cosas se logra, no contrariando la voluntad de la víctima, ni siquiera en ausencia de su consentimiento, sin precisamente contando con su anuencia, salvo que esa voluntad deriva de la existencia de un error provocado por el engaño o preexistente sin intervención del sujeto activo.

Los lucros indebidos a que en segundo lugar se refiere la disyuntiva, son aquellos ilícitos beneficios, utilidades o ganancias económicos que se obtienen explotando el error de la víctima. Consisten en esencia en la usurpación fraudulenta de bienes incorpóreos (diferentes a las cosas), tales como la apropiación o adueñamiento de derechos patrimoniales ajenos.

c) La tercera constitutiva racional del fraude que nos ocupa es precisamente la relación de causalidad lógica entre el primer elemento y el segundo. El engaño causado o el error aprovechado deben ser el motivo del enriquecimiento indebido del infractor. La obtención de la cosa o del lucro debe ser consecuencia de la falacia, de la intriga, de la

falsedad, de la mentira empleada por el delincuente, o, a lo menos, de su malicia al no revelar las circunstancias verdaderas que erróneamente ignora el que sufre su acción. El fraude existirá, condición sine qua non, cuando como resultado del engaño o del aprovechamiento del error, el autor logra la entrega o apropiación de cosas o derechos patrimoniales ajenos; por supuesto, no deberá exigirse precisamente la demostración de una entrega material, pues la remisión de la cosa, para emplear el artificioso léxico del Derecho privado, puede ser virtual."<sup>56</sup>

Ahora bien, por su parte nuestro más alto Tribunal Federal, señala en las siguientes jurisprudencias, los elementos del delito en estudio y las cuales rezan:

"Jurisp.- Los elementos materiales del delito de fraude son: a) el engaño a una persona o el aprovechamiento del error en que se halle; b) que por este medio se obtenga ilícitamente una cosa o se alcance un lucro indebido. Además, la doctrina ha establecido unánimemente que para la integración del delito de fraude debe existir una relación inmediata y directa entre los dos elementos indicados, o sea, que el engaño o aprovechamiento del error debe ser previo a la obtención ilícita de la cosa o al alcance del lucro indebido, y al mismo tiempo la causa determinante de una o el otro (T.S. 6a Sala, sept. 30, 1941), admisible que por falta de cumplimiento de un contrato civil pueda darse por comprobado el engaño, pues independientemente de que se haya celebrado o no entre las partes ese contrato es indispensable acreditar en todo caso los actos por los que uno de los contratantes engaño al otro y que fueron la causa determinante de la entrega de la cosa, y el solo hecho de que exista un

---

<sup>56</sup> GONZÁLEZ De La Vega, Francisco. "Derecho Penal Mexicano" Los Delitos. Vigésimoséptima edición actualizada. Editorial Porrúa, S.A., México, 1995. Páginas 251-252.

saldo a cargo de una de las partes no implica que haya empleado esencial para con su contratante (T.S. 6a Sala, ene. 30, 1941). Es elemento esencial para la comprobación del delito de fraude que exista el engaño, o sea, que existan un engañador y un sujeto activo se aproveche de ese engaño o de ese error para hacerse ilícitamente de una cosa o alcanzar un lucro indebido; si falta cualquiera de estos elementos, no existe el delito en cuestión (A.J. t. XIV, pág. 527). Es indudable que al referirse la ley penal al elemento engaño o error, se refiere al de naturaleza penal, pues es sabido que existe una forma de error de índole civil que no da lugar al ejercicio de la acción penal sino sólo a la rescisión del contrato, con resarcimiento de los daños y perjuicios causados. Para que exista el engaño o error de naturaleza penal es necesario que exista en la mente del auto de aquél una dañada intención que tienda, no solo a inducir a otro a celebrar un contrato, sino a la obtención ilícita de una cosa o al alcance de un lucro indebido; es decir, que entre la dañada intención del acusado, de defraudar, y el beneficio ilícito, debe haber una relación inmediata de causa a efecto, pero si no se demuestra de una manera plena, como lo exige el art. 19 Const. que el engaño o el error en que incurrió el denunciante haya sido de índole penal (a menos que de haberlo inculpado), el enriquecimiento sin causa que así obtiene el demandado debe considerarse como una cuestión de carácter civil y plantearse ante las autoridades civiles correspondientes, lo mismo que en el caso de que se trate del derecho para elevar a la categoría de contrato formal el celebrado verbalmente (A.J., t. XXK, pág. 268). Se comete el Delito de Fraude en grado de tentativa cuando indebidamente se ejecutan actos encaminados a cobrar una póliza de seguros (A.J., t. III, pág. 219). El hecho de que se ocurra a la autoridad judicial civil ejercitando una acción sobre pago de dinero cuando ya se ha cubierto con anterioridad la totalidad o parte de lo reclamado, no tiene carácter

delictuoso, y únicamente genera las correspondientes excepciones, pues no puede considerarse que la mala fe o el error de que se derive la acción intentada civilmente constituya el engaño esencial de un acto fraudulento ni que el lucro inherente a tal clase de actos dimane directamente en el caso de tal engaño, ya que la contienda que establece toda acción que se ventila ante la correspondiente autoridad, ofrece a aquel a quien se quiere hacer víctima la amplitud necesaria para defender sus derechos y el resultado final del litigio, si es provechoso al actor, ya no sería un lucro ilícito que haya tenido como causa inmediata y directa un engaño o un error, sino que provendría de una resolución judicial que fue precedida de la apreciación legal de las probanzas aportadas (A.J. t. XVI, pág. 548). No basta la comprobación de los elementos materiales de un delito para que se integre la infracción, pues es necesario comprobar también los elementos subjetivos o sea el propósito de violar la ley penal, el dolo (A.J. t. LVII, pág. 1661). Para que se produzca el engaño en el delito de fraude no es menester que el agente activo produzca o vierta materialmente la mentira o falsedad y que éstas sean de tal importancia que induzcan al engaño a la víctima, sino que puede derivarse la falacia, de la intriga o de la sola malicia, al no revelar las circunstancias verdaderas para que otros abandonen una negociación, o la actitud maliciosa en hechos y en palabras, tendientes a lograr que la víctima incurra en el error. (S.J., t. XXVI, pág. 3709). Para la configuración del delito de fraude se precisa el resultado material consistente en el perjuicio patrimonial sufrido por el sujeto pasivo, y el enriquecimiento para sí o para otro, logrado por el sujeto activo, valiéndose del engaño o del error del ofendido (S.C., 1a Sala, 2953/1948)."<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup> CARRANCA Y Trujillo, Raúl. CARRANCA Y Rivas, Raúl. "Código Penal Anotado". Editorial Porrúa, S.A., México 1974. Páginas 703-704.

En conclusión, para que exista el delito de fraude, es indispensable la concurrencia de lo siguiente:

Un sujeto activo: el engañador.

Un sujeto pasivo: el engañado.

Que el sujeto activo tenga la intención de apoderarse todo o parte del patrimonio de sujeto pasivo.

Que haya error el sujeto pasivo.

Que el sujeto activo provoque ese error o que conociéndolo, lo aproveche para apoderarse de alguna cosa, o que alcance un lucro indebito o que ejecute actos que mantengan en error al sujeto pasivo con este fin.

Que el sujeto activo trate o consiga aprovechar dicho error o engaño para lucrar o hacerse ilícitamente de alguna cosa y que exista relación de causalidad entre estas dos cosas.

Que el aprovechamiento sea con perjuicio del engañado o de un tercero o que el daño se pruebe. Esto último es esencial conforme a lo estipulado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

El Fraude Genérico, y empezare por decir que en la práctica forense mexicana se le conoce a los diversos delitos consignados en cada una de las fracción del artículo 306, del Código Penal vigente para el Estado de México, esta clasificación no se encuentra fundamentada doctrinalmente

sino que se debe a consideraciones de carácter procesal. En efecto, considerado la prohibición relativa a la imposición de penas por analogía o mayoría de razón, el legislador estableció primeramente el fraude en su forma general y además estableció en un precepto separado que las mismas penas señaladas en el artículo relativo al fraude genérico se impondrán en diversas hipótesis establecidas considerado la especial gravedad determinada cuestiones y la necesidad de evitar problemas de interpretación en el encuadramiento de determinados hechos, dentro del marco general del artículo 305 del propio código. En la redacción inicial del artículo 306, da su amplitud, el legislador aludió la cuestión doctrinal referente a determinar si la hipótesis relativa constituye o no el ilícito denominado fraude; sin embargo, la jurisprudencia y la doctrina sobre esta materia han desarrollado aceptablemente la diferenciación entre el fraude genérico y específico y la ubicación dentro de esta última categoría de los ilícitos comprendidos en el artículo 306 del ordenamiento legal en consulta. Ahora bien se considera que la principal razón que existió para equiparar las fracciones del precepto que comento al fraude genérico, consistió no en que sus hechos sean análogos, sino, más bien en la razonable consideración de que las acciones previstas en el artículo 306, llevan en forma más o menos oculta todos los elementos señalados en el artículo 305, resultado que prácticamente puede conceptuarse como especie del género fraude. Empero, en los casos comprendidos en las fracciones del artículo 306, no es fácil encontrar los elementos del tipo principal; en algunos aparece que no existe y en otro señalarse determinada contradicción. En suma, aunque se encuentra analogía en todas las fracciones y el fraude genérico no puede afirmarse que aquellas lo tipifiquen exactamente, adoptan modalidades en que alguno de los elementos del fraude genérico no se encuentra directamente, pero en estos casos la ley establece la presunción de que existen; nuestra



jurisprudencia ha determinado que todos los casos comprendidos en el artículo 306, son especies de fraude genérico, a pesar de que los ilícitos comprendidos en cada una de las fracciones del propio precepto son bien distintos entre sí. Al respecto las fracciones del artículo 306, no tienen características comunes o lo que es lo mismo no son parecidas entre sí ni se parecen todas ellas al fraude genérico; son múltiples y diversos los elementos que integran cada una de ellas. A pesar de lo afirmado, la mayor parte de las fracciones que prevé el artículo 306, integrarían claramente el delito de fraude genérico, de no estar enumeradas expresamente.

Dicho todo anterior, y a mayor abundamiento, transcribo el numeral tantas veces apuntado:

**ARTÍCULO 306.-** Igualmente comete delito de fraude:

I.- El que obtenga dinero o valores o cualesquiera otra cosa, ofreciendo encargarse de la defensa o gestión a favor de un inculpado, o de la dirección o patrocinio en un asunto civil, familiar, mercantil, laboral o administrativo si no efectúa aquélla o no realiza éste, sea por que no se haga cargo legalmente de la misma o por que renuncie o abandone el negocio o la causa sin motivo justificado;

II.- Al que título oneroso, enajene algún bien ajeno con conocimiento de que no tiene derecho para disponer de él, o le arriende, hipoteque, empeñe o grave cualquier forma, si ha recibido el precio, la renta o alquiler, la cantidad en que la gravó, parte de ellos o un lucro equivalente;

III.- Al que disponga e un bien propio, como libre, con el conocimiento de que está gravado;

IV.- Al que obtenga de otro una cantidad de dinero o cualquier otro lucro, otorgándole o endosándole a nombre propio o de otro, un documento nominativo, a la orden a al portador contra una persona supuesta o que el otorgante sabe que no ha de pagarlo;

V.- El que se haga servir algún bien o admita un servicio en cualquier establecimiento comercial, y no pague su importe conforme a los precios usuales o autorizados para establecimientos de su clase;

VI.- El que compre un bien mueble ofreciendo pagar su precio de contado y después de recibirlo rehusa hacer el pago o devolverlo si el vendedor, mediante requerimiento, le exigiere lo primero dentro de quince días de haber recibido el bien del comprador;

VII.- El que hubiere vendido un bien mueble y recibido su precio, si no lo entrega dentro de los quince días del plazo convenido o no devuelve su importe en el mismo término en el caso de que se le exija esto último, o no entregue el bien en la cantidad o calidad convenidas;

VIII.- El que venga a dos o más personas un mismo bien, sea mueble o inmueble y reciba el precio de una u otra venta o ambas o parte de él, con perjuicio el primer o siguientes compradores;

IX.- El que valiéndose de la suma ignorancia, notoria inexperiencia, extrema miseria o necesidad de otro obtiene de éste ventajas usuarias por medio de contratos, convenios o documentos mercantiles o civiles, en los

cuales se estipulen réditos o lucros superiores a los usuales en el mercado o tasas de interés bancario autorizados;

X.- El que para obtener un lucro indebido, ponga en circulación fichas, tarjetas u otros objetos de cualquier materia, como signos convencionales en sustitución de la moneda legal;

XI.- El que por sorteos, rifas, loterías, promesa de vena o por cualquier otro medio, se quede en todo o en parte con las cantidades recibidas sin entregar la mercancía u objeto ofrecido;

XII.- El que realice o celebre un acto jurídico, convenio, contrato, acto o escrito judicial, simulados con perjuicio de otro, o para retener un beneficio indebido;

XIII.- El fabricante, empresario, contratista o constructor de una obra o instalación que empleo en la construcción de la misma materias o realice construcción de inferior calidad o cantidad a la estipulada, si ha recibido el precio convenido, con perjuicio el contratante;

XIV.- El que para obtener un lucro indebido explote las preocupaciones, las supersticiones o la ignorancia de las personas, por medio de supuestas evocaciones, adivinaciones o curaciones u otros procedimientos carentes de validez técnica o científica;

XV.- El que altere por cualquier medio los medidores de algún flujo o las indicaciones registradas en esos aparatos para aprovecharse indebidamente de ellos en perjuicio del proveedor o consumidor; y

XVI.- El que por cualquier razón tuviere a su cargo la administración o el cuidado de bienes ajenos y perjudique al titular de estos, alterando las cuentas o condiciones de los contratos, simulando operaciones o gastos o exagerando los que hubiere hecho, ocultando o reteniendo valores o empleándolos indebidamente.

La principal diferencia entre el fraude específico que se estudia y el fraude genérico, se encuentra en que en el segundo la intención dolosa es necesariamente anterior al apoderamiento, en tanto que en el primero el dolo puede ser previo, pero lo más probable es que no haya existido originalmente sino que la intención dolosa surja con posterioridad al apoderamiento.

### **3.2.3.- TRANSFERENCIA ILEGAL DE BIENES SUJETOS A RÉGIMEN EJIDAL O COMUNAL.**

El Código Penal vigente en el Estado de México en su artículo 315, establece que: "A quienes compren, vendan o en cualquier forma transfieran o adquieran ilegalmente la tenencia de bienes sujetos a régimen ejidal o comunal, con propósito de lucro o para obtener un beneficio para sí o para otros, se les Impondrá de dos a diez años de prisión y de cien a mil días multa".

Como podemos observar, los supuestos jurídicos de sanción, se refieren a dos casos, el primero, relacionado con quienes compren o en cualquier forma adquieran ilegalmente la tenencia de bienes sujetos a régimen ejidal o comunal, y el segundo, se relaciona con quienes vendan o en cualquier otra forma, transfieran ilegalmente la tenencia de dichos bienes; en ambos casos, con propósito de lucro o para obtener un beneficio para sí o para otros.

Considero acertada dicha posición, ya que en primera instancia, puede pensarse que la persona que en estos casos debe ser sancionada, sea el vendedor o transmisor que es quien conoce con certeza, la calidad ilegal el bien que transfiere, presumiéndose que envuelve en un engaño al comprador, haciéndole notar que sobre dicha propiedad, no existe ningún problema, que todo se encuentra en perfecto orden y que lo puede disfrutar perfectamente, en su calidad de nuevo propietario; sin embargo, como ya se ha apuntado en estos casos, los compradores en un alto porcentaje, están consientes de que la operación que realizan, es irregular y que con ello solamente están coadyuvando a propiciar un crecimiento anárquico, y sobre todo, están destruyendo la actividad agropecuaria, tan

necesaria de desarrollar en un país como el nuestro, que al momento afronta grave crisis económica y que en el campo encuentra una importante alternativa de desarrollo.

Asimismo, si venimos comentando en relación a conductas culpables que deben ser penadas, es conveniente apuntar la opinión de Luis Jiménez de Azúa, quien determina la culpabilidad: "Como el conjunto de presupuestos que fundamentan la reprochabilidad personal de la conducta antijurídica".<sup>58</sup>

Manifestando posteriormente en relación al dolo, como elemento de la culpabilidad que: "Existe cuando se produce un resultado típicamente antijurídico, con conciencia de que se quebranta el deber, con conocimiento de las circunstancias de hecho y del curso esencial de la relación de causalidad en el mundo exterior, con voluntad de realizar la acción y con representación del resultado que se quiere o ratifica".<sup>59</sup>

El artículo 315 del Código Penal del Estado de México, establece la sanción de imponer de dos a diez años de prisión y de cien a mil días multa, a quienes incurran en los supuestos analizados con anterioridad.

Considerando el tema en cuestión, siento de utilidad, mencionar algunas concepciones teóricas al respecto. Para el maestro Villalobos: "La Pena es la reacción de la sociedad, o el medio de que ésta se vale para tratar de reprimir el delito; es algo externo al mismo, y dados los sistemas de represión en vigor, en consecuencia ordinaria".<sup>60</sup>

---

<sup>58</sup> JIMENEZ de Azúa, Luis. "La Ley y del Delito". Editorial Sudamericana, Buenos Aires. 1967. Quinta Edición. página 352.

<sup>59</sup> Idem, página 365.

<sup>60</sup> VILLALOBOS, Ignacio. "Derecho Penal Mexicano". Editorial Porrúa. México 1975. tercera edición. página 212.

Por otro lado Fernando Tena Castellanos considera que: "Indudablemente el fin último de la pena, es la salvaguarda de la sociedad. Para conseguirlo debe ser intimidatoria, es decir, evitar la delincuencia por el temor de su aplicación; ejemplar al servir de ejemplo a los demás y no solo al delincuente, para que todos adviertan la efectividad de la amenaza estatal; correctiva, al producir en el penado la readaptación a la vida normal; eliminatoria ya sea temporal o definitivamente, según que el condenado puede readaptarse a la vida social o se trate de sujetos incorregibles y justa"<sup>61</sup>

Personalmente siento que los tipos penales al contener sanciones, no consecutorias de fianza, solidifican las características de intimidatoriedad y ejemplariedad, mencionadas ya que es evidente que el ciudadano considera con mucho mayor cuidado, la posible comisión de un delito, si observa que la sanción contemplada, excede el término de fianza, y marca a la vez un ejemplo que es fácilmente imaginable por cualquier persona, consistente en considerar cual sería su posición, al estar sujeto al procedimiento penal, completamente privado de su libertad y cual si pudiera alcanzar fianza o caución y gozar de una libertad condicionada al procedimiento, aunque esta puede desaparecer al final del mismo, si es encontrado culpable.

De igual siento que al proponer dicha sanción para el delito de transferencia ilegal de bienes ejidales o comunales, el ejecutivo del Estado de México, consideró que la penalidad que al respecto se debe aplicar, debe tener suficiente impacto dentro de la ciudadanía de ese Estado, para intimidarla en la no comisión del mismo, ya que es innegable que las mencionadas transferencias se han convertido en un serio problema para

---

<sup>61</sup> CASTELLANOS Tena, Fernando. ob.cit. pág. 307.

el Estado, haciendo necesaria la tipificación de esa actividad como delito, conteniendo una sanción que sea de tal manera ejemplar para que intimide al ciudadano a su comisión.

Por otro lado, es importante ubicar nuestro análisis en la sanción propuesta en el artículo 315, la cual impone prisión de dos a diez años y multa de cien a mil días, de ahí que sea necesario disertar en relación a cuales son las finalidades de una y otra sanción. En primera instancia, el maestro Ignacio Villalobos señala que: "Por prisión, se entiende hoy la pena que mantiene al sujeto recluido en un establecimiento con fines de castigo, de eliminación del individuo peligroso respecto al medio social, de inocuización forzosa del mismo, mientras dura ese aislamiento y de readaptación a la vida ordenada, lo que eliminaría su peligrosidad y le capacita para volver a vivir libremente en la comunidad de todos los hombres."<sup>62</sup>

En dicha definición, encontramos los siguientes fines: Castigo, eliminación del individuo peligroso, inocuización y readaptación a la vida ordenada. En ese sentido podemos concluir que en los fines mencionados, encontramos a los tres primeros como presupuestos que es necesario conseguir para con ellos poder alcanzar el fin principal que es la readaptación del individuo a la vida ordenada social.

Por otro lado, la multa: "Dice Garraud, es una pena que consiste en la obligación de pagar al Estado una suma de dinero, podríamos agregar que es la única pena de caracteres indiscutiblemente intimidatoria y ejemplar, y que no puede ser considerada como medio de readaptación,

---

<sup>62</sup> VILLALOBOS, Ignacio. ob.cit. pág. 581.



salvo el efecto general, educativo, que tiene el solo reproche penal, ni mucho menos como medio de eliminación."<sup>63</sup>

En el caso del Artículo 315 del código penal para el Estado de México, la sanción de prisión y multa van incluidos, es decir, en este caso la multa no va a causa efectos al individuo por si sola, ya que el efecto principal, consideramos es causado por la pena de prisión, obteniéndose con multa, un medio de cubrir el sostenimiento que el Estado ha hecho al individuo en su periodo de reclusión penal.

Asimismo, consideramos correcto el criterio utilizado de cubrir multas tomando en consideración el salario del penado, ya que marca una noción de equidad, en la aplicación de las mismas, de igual manera es útil aplicar las multas vías salario mínimo, a quienes tengan como pago tal y para quienes no sea posible cuantificar sus ingresos, si se presume que estos no pasan de ser los suficientes para el sostenimiento de su familia; en última instancia la decisión quedará en manos del Juez, quien deberá en el caso del salario mínimo, adecuarse al que rija en la zona donde labore el penado existiendo en el Estado de México, cinco regiones económicas de aplicación.

El delito de Transferencia ilegal de bienes sujetos a régimen ejidal o comunal, sin lugar a dudas, nace básicamente por el problema social que se da en los municipios conurbados del Estado de México, con el Distrito Federal, teniendo a tres protagonistas principales, por un lado el alto conglomerado de inmigrantes que acuden a la capital de la República, en busca de mejorar sus niveles de vida, en segundo término los ejidatarios de los municipios conurbados y finalmente tenemos a un grupo especial

---

<sup>63</sup> Idem. pág. 614.

conformado por personas que hacen el fraude en la tenencia de la tierra su modo de vida y que han encontrado en la venta ilegal de terrenos ejidales, una actividad que les permita aumentar sus ingresos, afectando a la larga, tanto a los ejidatarios a quienes compran sus parcelas y a los particulares a quienes posteriormente venden los terrenos, adquiriendo en dichas operaciones solamente inseguridad jurídica que se ve patentizada en el trozo de papel de corte irregular, en donde queda consignada la compra-venta privada en que primer lugar, los llena de optimismo, pues estos adquirente generalmente inmigrantes, encuentran un lugar donde poder vivir, sin saber que está tenencia irregular, les impediría disfrutar de los servicios públicos fundamentales. Analizando lo anterior, concluimos que dichas conductas han producido una práctica social de consecuencias negativas para el normal desarrollo de las comunidades del Estado de México, motivo por el cual deben ser sancionadas, de ahí la proposición de tipificar el delito en estudio.

Hemos situado nuestro comentario en relación a la problemática que las transferencias mencionadas, ocasionan en la zona conurbada, en donde se afecta fundamentalmente a los ejidatarios, sin descartar que han existido casos en que se han visto afectados bienes comunales. Ahora bien, en lo que respecta al interior del Estado de México, dicha problemática también ha incrementado, fundamentalmente en el Municipio de Toluca, en donde se han detectado transferencias ilegales de bienes ejidales.

Finalmente para que exista el delito de transferencia ilegal de bienes sujetos a régimen ejidal o cumunal, es indispensable que concurren los siguientes elementos:

**Sujetos.-** Tanto el que compra como el que vende un bien en régimen ejidal o comunal gozan de ser sujetos activos; mientras que el sujeto o sujetos pasivos son el Estado y las autoridades agrarias.

**El objeto jurídico.-** El bien jurídico tutelado por la norma jurídico-penal es la seguridad jurídica inalterable del régimen de los bienes sujetos a régimen ejidal o comunal.

**Culpabilidad.-** Se trata de un delito doloso, que admite la culpa, toda vez, que tanto el que vende como el que compra un bien en régimen ejidal o comunal lo hacen a sabiendas que no es posible que se lleva a cabo conforme a derecho, poder que aún a sabiendas de tener conocimiento de ello efectúan indebidamente e impropriamente un contrato de compraventa para desprenderse, y por el otro lado, adjudicarse un bien en régimen ejidal o comunal cuya relación y transferencia es propia de otro instrumento legal.

**Consumación y Tentativa.-** La consumación se pone de manifiesto en el momento de la celebración de la compraventa del bien sujeto a régimen ejidal o comunal, cuando el vendedor da el bien y recibe el dinero, y el comprador recibe el bien y entrega el dinero.

La tentativa si es configurable, cuando alguno de los dos sujetos por causas ajenas a su voluntad no lleva a cabo la transferencia y adquisición del objeto material; el bien ejidal.

### **3.3.- CUERPO DEL DELITO DE LOS DELITOS COMETIDOS POR FRACCIONADORES EN EL ESTADO DE MÉXICO.**

#### **3.3.1.- OBJETO JURÍDICO DEL DELITO.**

Primeramente el delito que prevé el artículo 189 del código penal para el Estado de México, establece:

Artículo 189.- Comete este delito al que fraccione o divida en lotes, transfiera o prometa transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho, careciendo del previo permiso de la autoridad administrativa correspondiente, o cuando teniéndolo no cumpla con los términos en que fue otorgado, y se le impondrán de cuatro a diez años de prisión y de trescientos a mil días multa.

También comete ese delito el tercero que enajene, prometa hacerlo o comercialice lotes que hayan sido fraccionados o divididos sin contar con el permiso de autoridad administrativa o teniéndolo no se cumpla con los requisitos prometidos.

La misma pena se aplicará al servidor público que con idénticos propósitos ilícitos, participe, coopere o expida licencias o permisos de uso del suelo, sin haberse cumplido los requisitos que exige la ley de la materia o los autorice sin tener la facultad legal para hacerlo, se le destituirá definitivamente e inhabilitará por veinte años para desempeñar cualquier cargo, empleo o comisión público.

El Agente del Ministerio Público al ejercer la acción penal asegurará y procederá a poner en custodia el inmueble con el organismo encargado

del desarrollo urbano en el Estado de México, poniéndolo a disposición de la autoridad competente para el efecto de su posterior decomiso.

Por otro lado el numeral 190 del mismo código en comento señala:

Artículo 190.- No se sancionará este delito:

I.- Si el objeto de fraccionar o dividir un lote se hace en consecuencia de adjudicación por herencia, juicio de prescripción o usucapión, división de copropiedad que no simulen fraccionamiento o por la constitución del minifundio; y

II.- Cuando se trata de donaciones y compraventa realizadas entre parientes, en línea ascendente hasta el segundo grado, descendente hasta el tercer grado, cónyuges, concubinos y entre hermanos.

Del análisis en conjunto de los delitos cometidos por fraccionadores, concluyo que el objeto jurídico del que ahora se estudia, se trata de la seguridad jurídica de un bien inmueble, cualquiera que sea el régimen de propiedad en la celebración de un acto jurídico.

### 3.3.2.- ELEMENTOS DEL TIPO.

Aunque actualmente la constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, ya no refiere a un tipo penal, sino ahora lo conceptúa como elementos del cuerpo del delito, y lo diferencia de la responsabilidad del acusado, lo que es trasunto del corpus y del animus, consagrados en el Derecho Romano. El Cuerpo es objetivo y la responsabilidad subjetiva, como que sus especies son el dolo y la culpa (imprudencia).

Dicho lo anterior, el maestro Clemente A. Díaz define al Cuerpo del Delito como "El conjunto de elementos materiales cuya existencia induce en el juez la certidumbre de la comisión de un hecho delictuoso"<sup>64</sup>

Por lo que se concluye que los elementos del tipo (Ahora elementos del cuerpo del delito), son como siguen:

**SUJETOS.-** El sujeto activo es común o indiferente, puede serlo cualquier persona física propietario del inmueble, tercero ajeno o servidor público; mientras que el sujeto pasivo, lo es el Estado o un particular, llamada en la práctica penal como la colectividad.

**OBJETO JURÍDICO.-** El mismo previamente quedo apuntado en el punto anterior de este tema, por lo que en obvio de repeticiones se inserta como si a la letra estuviera.

**CULPABILIDAD.-** Se trata de un delito doloso, lo cual es inaceptable la culpa.

---

<sup>64</sup> ANÍBAL, Díaz Clemente. "El Cuerpo del Delito". Edición Homenaje. Buenos Aires, Argentina. 1987. página 35.

A mayor abundamiento el párrafo primero del artículo 189 del código penal para el Estado de México, contiene elementos del cuerpo del delito en la siguiente forma:

- a) Que el Sujeto activo fraccione o divida lotes,
- b) Que el Sujeto activo transfiera o prometa transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho,
- c) Que el sujeto activo carezca del previo permiso de la autoridad administrativa correspondiente,
- d) O cuando lo tenga no cumpla con los términos en que fue otorgado,

Penalidad.- Se le impondrán de cuatro a diez años de prisión y de trescientos a mil días multa.

Por lo que hace al segundo párrafo del código en estudio, los elementos son de la siguiente forma:

- a) Que el sujeto activo sea un tercero,
- b) Que este enajene, prometa hacerlo o comercialice lotes que hayan sido fraccionados o divididos, sin contar con el permiso de autoridad administrativa,
- c) O teniéndolo no se cumpla con los requisitos prometidos,

Penalidad.- Ya que este párrafo no señala la penalidad que debería corresponder al tercero ajeno, se puede concluir que le correspondería la misma pena que para el que fraccione o divida los lotes y que ya hemos comentado con antelación.

Finalmente y por lo que respecta al tercer párrafo del numeral en consulta, sus elementos quedan así:

- a) Que el sujeto activo sea servidor público,
- b) Que con idénticos propósitos ilícitos, participe, coopere o expida licencias o permisos de uso del suelo, sin haberse cumplido los requisitos que exige la ley de la materia,
- c) O los autorice sin tener facultad legal para hacerlo,

Penalidad.- El propio párrafo tercero señala que la penalidad será la misma que en el párrafo primero, ya que en el segundo de estos no se señala penalidad como lo mencione con anterioridad.

También se le destituirá definitivamente e inhabilitara por veinte años para desempeñar cualquier cargo, empleo o comisión público.

Por lo que respecta al destino del bien inmueble fraccionado, el cuarto párrafo el artículo 189 del código en cita, nos dice que el Agente del Ministerio Público al ejercer la acción penal asegurará y procederá a poner en custodia el inmueble con el organismo encargado del desarrollo urbano en el Estado de México, poniéndolo a disposición de la autoridad competente para el efecto de su posterior decomiso.

La excepción para la comisión de los delitos cometido por fraccionadores, la prevé el artículo 190 del código penal vigente en el Estado de México, al mencionar que:

No se sancionara el delito:



I.- Si el objeto de fraccionar o dividir un lote se hace en consecuencia de adjudicación por herencia, juicio de prescripción o usucapión, división de copropiedad que no simulen fraccionamiento o por la constitución del minifundio; y

II.- Cuando se trata de donaciones y compraventa realizadas entre parientes, en línea ascendente hasta el segundo grado, descendente hasta el tercer grado, cónyuges, concubinos y entre hermanos.

### 3.3.3.- MODOS DE EJECUCIÓN.

El modo de ejecución de los delitos cometidos por fraccionadores, se da cuando una persona física fraccione o divida en lotes, transfiera o prometa transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho, careciendo del previo permiso de la autoridad administrativa correspondiente, en este caso la oficina de obras públicas del Ayuntamiento donde se localice del inmueble, o cuando teniéndolo no cumpla con los términos en que fue otorgado, de lo cual podemos observar que la ejecución de este delito puede ser en propiedad propia o ajena, y además se da en tierra de propiedad privada o ejidal, ya que el precepto 189 del código penal para el Estado de México, no establece algún tipo de régimen de propiedad, por lo que se puede dar en ambos.

También podrá ejecutarse el delito por un tercero que enajene, prometa hacerlo o comercialice lotes que hayan sido fraccionados o divididos sin contar con el permiso de autoridad administrativa o teniéndolo no se cumpla con los requisitos prometidos, esto por lo regular se ejecuta por una persona que se propone sacar a la venta los lotes fraccionadores de un inmueble ya sea de régimen ejidal o propiedad privada, o bien lo promete hacerlo, eso claro sin la autorización o permiso de la oficina de obras públicas del ayuntamiento que corresponda a la ubicación de dicho inmueble.

Finalmente existe una tercera forma de ejecutar este tipo de delito, y precisamente es cuando un servidor público que con idénticos propósitos ilícitos, es decir con la finalidad de que otro fraccione o divida en lotes, transfiera o prometa transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho, participe, coopere o expida licencias o permisos de uso del

suelo, sin haberse cumplido los requisitos que exige la ley de la materia o los autorice sin tener la facultad legal para hacerlo.

**CAPITULO IV**  
**REALIDAD DE LA DESTRUCCIÓN DE EJIDOS PARA ZONAS HABITACIONALES Y**  
**DELITOS COMETIDO POR FRACCIONADORES EN MATERIA AGRARIA EN EL**  
**ESTADO DE MÉXICO.**

**4.1.- LEYES ESTATALES DEL ESTADO DE MÉXICO QUE PERMITEN EL**  
**FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL.**

**4.1.1.- LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MÉXICO.**

En primer lugar esta ley es de orden público e interés social y su objeto es, fijar las disposiciones básicas para planear, ordenar y regular los asentamientos humanos en el Estado y la fundación, conservación y mejoramiento y crecimiento de los centros de población, además de establecer la concurrencia y coordinación de los municipios y del Estado así como la concertación de estos con los sectores social y privado para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio estatal, también tiene como fin establecer las bases conforme a las cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, finalmente encontramos que también fija las normas básicas para regular, controlar y vigilar la fusión y división del suelo y su aprovechamiento y utilización, así como la construcción de edificaciones, las vías públicas y la conservación del patrimonio inmobiliario, histórico, artístico y cultural en el Estado, en cada uno de los centros de población.<sup>65</sup>

Por su parte encontramos en la Ley propia de la materia que la ejecución de la misma, corresponde al ejecutivo del Estado y los

---

<sup>65</sup> Artículo 1º de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.

ayuntamientos, los que ejercerán sus atribuciones de manera concurrente y coordinada, en el ámbito de sus respectivas competencias, es decir que tendrán que resolver ambos sobre la ejecución.

El artículo 3º de la ley en estudio, nos señala las bases, planeación ordenación y regulación del desarrollo urbano, teniendo siempre como objetivos los previstos en sus fracciones que a continuación se transcriben y que a la letra dicen:

I.- La adecuada distribución en el territorio estatal de la población y sus actividades, así como la concordante interrelación de los centros de población en que éstas se asientan en función del desarrollo económico-social del Estado y del país.

II.- La vinculación armónica entre la ciudad y el campo, en el territorio del Estado que, a la vez de satisfacer el crecimiento urbano, proteja las tierras agropecuarias y forestales, asegure el trabajo y mejore las condiciones de vida de la población rural, así como distribuya equitativamente los beneficios y cargas del proceso de desarrollo urbano.

III.- La descongestión de las grandes urbes, el mantenimiento de los centros de población dentro de dimensiones apropiadas. Para propiciar una estructuración equilibrada del desarrollo regional.

IV.- La localización y relación eficiente entre las zonas de producción y trabajo y las de vivienda y equipamiento, para satisfacer las necesidades de trabajo, descanso y servicios de población.

V.- La distribución, construcción, conservación y mejoramiento de las obras de urbanización, equipamiento y servicios públicos de los centros de población.

VI.- La preservación, protección y restauración del equilibrio ecológico del territorio de la entidad.

VII.- La participación ciudadana en la planeación urbana, en su ejecución y en la vigilancia de su cumplimiento.

VIII.- La regulación del mercado el suelo, especialmente del destinado a la vivienda de los Estados de bajos ingresos, para propiciar un mercado competitivo, asegurar su disponibilidad y frenar la especulación urbana.

IX.- La promoción, implementación y ejecución de programas de vivienda para las capas más necesitadas de la población; de programas para la reservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente y en general, de todos aquellos que fueren necesarios para alcanzar los objetivos y metas de los planes de desarrollo urbano de la entidad.

X.- La identificación, conservación y protección de los poblados típicos, bellezas panorámicas y naturales, espacios escultóricos y demás componentes de la imagen urbana y paisajista, así como de atracción turística.

XI.- La Localización e interrelación de los asentamientos humanos, así como el trazo, diseño y organización de los centros de población en el marco de los elementos naturales del entorno ambiental, de manera que

se contribuya a intensificar las actividades productivas y, en general, optimizar la relación campo-ciudad.

XII.- La protección de los derechos constitucionales de toda persona a disfrutar de una vivienda digna y decorosa al igual que de un ambiente sano.

La ordenación del territorio estatal deberá enfocar en conjunto a través de las diferentes categorías de planes, el desarrollo urbano y el ordenamiento ecológico, con el propósito de asegurar su coordinada planeación y programación, así como la aplicación eficiente de las políticas, normas, acciones y medidas de Gobierno relativas.

Como podemos observar, las fracciones II y III antes descritas, brindan una protección al campo, al señalar la primera de las mencionadas que además de satisfacer el crecimiento urbano, deberá protegerse las tierras agropecuarias y forestales, y por lo que hace a la fracción III, propone la descongestión de las grandes urbes y mantenimiento de los centros de población, a fin de propiciar una estructuración equilibrada del desarrollo regional.

Por su parte las fracciones V y IX, permiten la creación de fraccionamientos, al señalar la primera, que uno de los objetivos de la Ley de Asentamientos Humanos, es la distribución, construcción, conservación y mejoramiento de las obras de urbanización, equipamiento y servicios públicos de los centros de población, y por lo que respecta a la segunda de las apuntadas en este párrafo, permite la promoción, implementación y ejecución de programas de vivienda para las capas más necesitadas de la población, por lo que resulta claro que esta Ley en comento, si nos

refiere a la creación de algún tipo de fraccionamiento, aunque si bien es cierto que no menciona específicamente la constitución de dicho fraccionamiento, también lo es que al señalar el programa de vivienda se basará para las capas más necesitadas, es claro entenderlo, ya que en la práctica podemos observar que Instituciones como el Infonavitt, Fovisste e Issemym, conceden créditos a sus derechohabientes para que estos ocupen una vivienda de los fraccionamientos que las mismas instituciones construyen.

Es necesario dejar claro los conceptos que la ley de Asentamientos Humanos maneja:

**"Centro de Población:** Es el área urbana ocupada por la concentración de asentamientos humanos y las instalaciones necesarias para su vida normal; la que se reserva para su expansión futura y la constituida por los elementos que se reserva para su expansión futura y la constituida por los elementos naturales que cumplen una función de preservación de las condiciones ecológicas de dicho centro.

**Centro de Población estratégicos:** Son los Centros de población definidos en el plan estatal de desarrollo urbano, que desempeñan una función primordial en la ordenación de los asentamientos humanos del Estado, ya sea por estar integrados en sistemas urbanos intermunicipales o en regiones metropolitanas o por que cumplen o se prevea que cumplan funciones regionales en la prestación de servicios, en el desarrollo de las actividades productivas y en la distribución de la población.

**Zonificación:** Es la división del territorio estatal en áreas para los efectos de aplicarles políticas y programas de desarrollo urbano y de



ordenamiento ecológico, así como la división en áreas, del suelo de un centro de población, según el aprovechamiento actual o previsto de éste y la densidad de su ocupación o construcción.

**Provisiones:** Son las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población.

**Usos:** Son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas o predios.

**Ordenamiento Ecológico:** Es el proceso de planeación dirigido a evaluar y planear el uso del suelo y el manejo de los recursos naturales, a fin de preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente.

**Aprovechamiento Racional:** Es la utilización de los elementos naturales en forma que resulte eficiente, socialmente útil y procure su preservación y la del ambiente.

**Protección:** Es el conjunto de políticas y medidas para mejorar el ambiente y prevenir y controlar su deterioro.

**Restauración:** Es el conjunto de actividades tendientes a la recuperación y restablecimiento de las condiciones que propicien la evolución y continuidad de los procesos naturales.

**Preservación Ecológica:** Es el conjunto de política y medidas para mantener las condiciones que propicien la evolución y continuidad de los procesos naturales y en cuya área quedará prohibida la urbanización<sup>66</sup>.

<sup>66</sup> Artículo 4º de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.

El artículo 7º de la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de México, se concreta a referir todo lo referente a las tierras ejidales, señalando que estas y las comunales, así como todas aquellas otras, cualquiera que fuere su régimen jurídico, que se encuentra en explotación minera, agrícola o forestal o que sean aptas para estos tipos de explotación, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades, de las que sólo podrán sustraerse, para ser incorporadas al proceso de urbanización, de acuerdo con la legislación agraria.

Además toda acción de urbanización de tierras ejidales o comunales, tales como apertura de calles, fraccionamientos, subdivisiones del suelo, notificaciones condominales o cualquier actor de construcción de inmueble incluso en los solares de propiedad privada de los ejidatarios o comuneros, se sujetará a las disposiciones de esta ley y su reglamentación, independientemente de la aplicación de las medidas previstas en la legislación en materia agraria.

El Propio artículo 7º en comento, nos explica que cuando se expropien bienes ejidales y comunales para obras de beneficio social o público en favor de los Gobiernos del Estado o municipales, se procurará que los ejidatarios y comuneros afectados, en forma preferente participen en los beneficios activados de las obras y programas que realicen, y además en toda enajenación de tierras ejidales o comunales en favor de personas ajenas al ejido o comunidad, situada en las áreas de reserva territorial de los centros de población en la entidad, se deberá respetar el derecho de preferencia del Estado y necesidades de suelo de la población de más bajos ingresos.

El Artículo 64 de la precitada ley de Asentamientos Humanos, también nos dice que cuando para satisfacer las necesidades en materia de desarrollo urbano se requiera de terrenos ejidales, comunales o privados el Estado y los municipios harán las gestiones correspondientes a fin de que se expidan los decretos de expropiación, mediante los procedimientos que señalen las leyes de la materia, figura que en el capítulo segundo del presente trabajo, ya fue expuesta por lo que respecta a la expropiación que prevé la Ley Agraria, y en relación a la prevista por la Ley de Expropiación para el Estado de México, la mencionare en el punto siguiente (4.2) de este capítulo.

La ley de Asentamientos Humanos define al fraccionamiento como toda división de terreno que requiera la apertura de una o más vías públicas.

Y la propia ley considera como titular de un fraccionamiento a toda persona física o moral o sus causahabientes, que los realicen en un terreno propio o ajeno o permitan que otro lo haga en terreno de su propiedad o posesión.

También hace una clasificación de los tipos de fraccionamiento que pueden llevarse a cabo dentro de la limitación territorial del Estado de México, siendo de los siguientes tipos:

- 1.- Habitación popular.
- 2.- Habitación residencia.
- 3.- Habitación campestre.
- 4.- Industrial.
- 5.- Comercio y Servicios.

6.- Social Progresivo.

7.- Mixto.

Es preciso destacar que como ya se vio en el capítulo tercero de este trabajo, también la ley de asentamientos humanos, prevé lo referente a los delitos cometidos por fraccionadores, pero en un sentido administrativo, aunque es necesario observar que el delito mencionado, casi es una transcripción del artículo 71 de la ley que ahora se analiza, al prever que:

Artículo 71.- El que sin tener la autorización del ejecutivo del Estado realice un fraccionamiento, divida un terreno urbano o rural en lotes, transfiera o prometa transferir la propiedad, posesión o cualquier otro derecho o ejecute cualquier acto que signifique la realización de un fraccionamiento, perderá en beneficio del Estado los derechos, las obras ejecutadas, las instalaciones establecidas y las construcciones existentes, independientemente de la responsabilidad penal que pudiere resultar<sup>67</sup>, la aplicación de medida aquí consignada, requerirá previamente el otorgamiento al infractor de la correspondiente garantía de audiencia.

Además el artículo 72 de la Ley en consulta, también sanciona al que incumpla con las disposiciones del artículo anterior, al imponer una multa de por lo menos tres veces el monto del lucro obtenido, al que realice cualquiera de los actos que se mencionan en el artículo anterior, o sirva e intermediario o promotor de los mismos en terrenos ejidales, comunales o ajenos de propiedad particular sin consentimiento de su titular, independientemente de la responsabilidad penal que pudiera resultar. (Delitos cometidos por fraccionadores).

---

<sup>67</sup> La responsabilidad penal en que incurriría sería el Delito Cometidos por fraccionadores.

#### **4.1.2.- LEY DE EXPROPIACIÓN PARA EL ESTADO DE MÉXICO.**

Esta ley entró en vigor el dieciocho de enero de mil novecientos noventa y seis, y al igual que en la Ley de Asentamientos Humanos, esta ley es de orden público e interés social, y además el artículo segundo de la propia ley que ahora se estudia, establece que en el Estado de México la propiedad privada sólo podrá ser expropiada por causa de utilidad pública y mediante indemnización, dos cuestiones que más adelante detallare con exactitud.

Ahora de acuerdo a la ley de expropiación para el Estado de México, son causas de utilidad pública:

I.- La apertura, ampliación, prolongación, alineamiento o mejoramiento de calles, calzadas, puentes, túneles, carreteras y vías que faciliten el tránsito de personas o vehículos;

II.- El embellecimiento, ampliación y saneamiento de las poblaciones; la construcción, ampliación, prolongación o mejoramiento de plazas, parques, jardines, mercados, instalaciones deportivas, hospitales, oficinas públicas, escuelas, rastros, cementerios, áreas para estaciones de seguridad pública y para reserva ecológica y cualquier obra destinada a prestar servicios públicos, el establecimiento, funcionamiento o mantenimiento de éstos, así como la administración por el Estado o municipios de uno existente que beneficie a la colectividad para evitar su abandono o suspensión;

III.- La necesidad de víveres, medicinas, maquinaria, herramientas y demás objetos indispensables para hacer frente a los casos de riesgo,

sinestros o desastres en el caso en que el Estado se encuentra imposibilitado para proveerlos por sus propios medios;

IV.- La captación y aprovechamiento de aguas pluviales;

V.- La construcción de obras de captación, limpia y abastecimiento de agua, drenaje, desagüe y saneamiento;

VI.- La realización de obras destinadas a las señaladas en este artículo que tengan por objeto proporcionar al Estado, al municipio o a una comunidad o grupos de individuos, usos o disfrutes de beneficio común;

**VII.- La construcción a cargo del Estado o de sus organismos descentralizados, de desarrollos habitacionales de interés social;**

VIII.- La creación, fomento o conservación de una empresa para beneficio de la colectividad;

IX.- La preservación y protección del medio ambiente, de la flora o de la fauna, así como el combate a la fauna nociva y a la insalubridad;

X.- La protección, conservación, desarrollo o aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de explotación;

XI.- La conservación de los edificios, casas u objetos que tengan valor histórico, artístico o cultural para el Estado, que no sea de competencia federal;

XII.- La preservación, embellecimiento o saneamiento de los lugares de belleza panorámica; y

XIII.- Las demás previstas por otras leyes.

Como podemos observar es necesario hacer hincapié en las fracciones VII y XIII antes descritas, ya que de ellas se desprende que; el Estado podrá expropiar tierras para el desarrollo habitacional de interés social, es decir, que puede expropiar cuando considere necesario realizar un fraccionamiento habitacional para personas de escasos recursos, mediante sus organismos descentralizados (CORETT, AURIS e ISSEMYM), y también la fracción XIII, nos señala que podrá expropiarse también las demás previstas por otras leyes, y en particular por motivos del presente trabajo, hemos podido observar en el capítulo segundo de este análisis, que la legislación agraria contiene apartados referente a la expropiación de tierras ejidales, por lo que la ley de expropiación para el Estado de México, solo se refiere a bienes de propiedad privada tan es así que podemos observar en el artículo segundo de la propia ley, que así lo estipula y que a la letra dice:

Artículo 2.- En el Estado de México la propiedad privada sólo podrá ser expropiada por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

Pero al analizar en conjunto todos los artículos de la Ley en consulta, podemos ver que no existe disposición alguna que nos lleve a concluir que esta legislación pueda expropiar tierras ejidales o comunales, y aunque como lo dije anteriormente la fracción XIII del artículo tercero, nos da la pauta para pensar que también podemos aplicar esta ley a dichas tierras, ya que menciona que serán causas de utilidad pública, las demás

previstas por otras leyes, lo que es cierto que el artículo segundo tantas veces mencionado, nos refiere únicamente a la propiedad privada.

Ahora bien corresponde al Gobernador del Estado determinar los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada y decretar la expropiación<sup>68</sup>.

Como podemos ver el artículo Cuarto de la Ley de expropiación para el Estado de México, es imperativo, al señalar que únicamente corresponde al Gobernador del Estado determinar que bienes de propiedad privada pueden considerarse como de utilidad pública y además el único que puede decretar la expropiación, sin hacer extensiva esta facultad.

Por lo que respecta a la indemnización que también señala el artículo segundo antes apuntado, la podemos encontrar dentro del numeral quinto de la ley multicitada, al referirse al pago de dicha indemnización, y nos menciona que esta será igual al valor comercial que corresponda al bien de que se trate y que determine el Instituto de Catastro tratándose de bienes inmuebles, en cuyo caso no podrá ser menor al valor fiscal que figure en las oficinas catastrales o recaudadoras. En cuanto a bienes muebles, el valor será fijado por la autoridad mediante estimación pericial.

Podrán solicitar la expropiación:

I.- Las dependencias, organismos auxiliares y fideicomisos públicos del Poder Ejecutivo;

---

<sup>68</sup> Artículo 4º de la Ley de Expropiación para el Estado de México.



II.- Los ayuntamientos y sus organismos auxiliares en el ámbito de su competencia; y

III.- Las organizaciones de ciudadanos constituidas en términos de ley, a través del ayuntamiento del municipio respectivo.

Es claro que una persona física no puede hacer solicitud alguna, para pedir la expropiación de algún bien, ya que el artículo sexto de esta ley, es limitativo y únicamente nos señala las personas que pueden solicitarla.

Por lo que toca a los requisitos que deben reunirse para solicitar la expropiación de un bien particular, podemos encontrarlos en el artículo séptimo, al señalar que el escrito por el que se solicite la expropiación, deberá dirigirse al Gobernador del Estado por conducto de la Secretaría General de Gobierno y contendrá los siguientes requisitos:

I.- Nombre y domicilio del solicitante,

II.- Los motivos que sustenten la solicitud,

III.- La causa de utilidad pública que se considere aplicable;

IV.- Los beneficios sociales derivados de la expropiación;

V.- Las características el bien que se pretenda expropiar, las que tratándose de inmuebles serán, además las relativas a ubicación, superficie, medidas y colindancias;

VI.- Nombre y domicilio del propietario del bien materia de la expropiación;

VII.- Tratándose de la ejecución de obras, los proyectos y presupuestos respectivos; y

VIII.- El plazo máximo en el que se deberá destinar el bien expropiado a la causa de utilidad pública, una vez que se tenga la posesión de este.

Después de que haya sido presentada la solicitud de expropiación, el Ejecutivo analizará el expediente, comprobando la causa de utilidad pública y la idoneidad del bien, y cuando se demuestren ambas cuestiones, el Gobernador del Estado de México, decretará la expropiación.<sup>69</sup>

Además los Tribunales Judiciales y Administrativos del Estado, auxiliarán a las autoridades administrativas para la práctica de las diligencias de notificación que deban hacerse a los posibles interesados, es decir, que esta ley, podrá hacer uso del personal que labora tanto en el poder judicial, como en el tribunal administrativo.

Ninguna autoridad o particular podrá aprobar o ejecutar obras contrarias a lo dispuesto por el decreto de expropiación. Los actos que contravengan esta disposición serán nulos y las autoridades competentes podrán ordenar la demolición de las obras que se hayan construido, y como lo dije anteriormente, la limitación resulta exclusiva del Gobernador, dejando insubsistentes los actos de otras autoridades, en relación al decreto expropiatorio.

---

<sup>69</sup> Artículo 10 de la Ley de Expropiación para el Estado de México.

La indemnización a la que hice alusión anteriormente y que señala el artículo segundo de la legislación expropiatoria, se encuentra regulada en el artículo 17 del mismo ordenamiento, al señalar que dicha indemnización podrá ser en:

- I.- Dinero en efectivo.
- II.- Bienes de Valor equivalente;
- III.- Compensación en el pago de contribuciones que deba efectuar el titular de los derechos del bien expropiado; y
- IV.- Concesiones para la explotación de las obras que se realicen fijándose plazo y las condiciones respectivas en términos de ley.

Para el caso de la indemnización a que se refieren las fracciones II, III y IV, será necesario el consentimiento del particular afectado<sup>70</sup>.

El importe de la indemnización será cubierto por el Estado, cuando el bien expropiado pase al patrimonio de éste.

En términos generales hablare de los medios de impugnación que tiene el particular para inconformarse con el decreto que expropie su propiedad, y los podemos encontrar en el artículo 26 (Derecho de Reversión), y artículo 32 (Recurso Administrativo de revocación).

Por lo que hace al Derecho de reversión, el particular afectado, podrá promoverlo si el bien expropiado no es destinado a la causa de utilidad pública determinada en el decreto correspondiente, dentro del plazo fijado al efecto, o se le de un uso distinto.

---

<sup>70</sup> Artículo 17 ob. cit.

La reversión deberá ejercitarse dentro de un año siguiente a la fecha en que haya vencido el tiempo máximo para que el bien se destine a la causa de utilidad pública. Este plazo empezará a correr a partir del vencimiento del término establecido en el decreto de expropiación.

Dicha reversión deberá promoverse ante la autoridad expropiante y la resolución que la niegue podrá impugnarse ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

Si la resolución del Tribunal de lo Contencioso Administrativo es favorable al propietario, éste deberá restituir a quien corresponda, el importe de la indemnización que se le hubiere pagado y se cancelará la inscripción del decreto expropiatorio en el Registro Público de la Propiedad, tratándose de inmuebles, pero el propietario afectado no ejercita su derecho de reversión dentro del plazo antes señalado, se tendrá prescrito.

Finalmente el recurso administrativo de revocación, podrá promoverse ante la Secretaría General de Gobierno, en un plazo de quince días hábiles contados a partir del siguiente a aquél en que se haya notificado el decreto que se recurre.

La Secretaría General de Gobierno substanciará el recurso administrativo de revocación por conducto de la Dirección Jurídica y Consultiva la que citará a una audiencia para desahogar las pruebas ofrecidas y lo resolverá dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha del desahogo de las pruebas.

Además la interposición del recurso de revocación no suspende la ejecución del decreto expropiatorio, y dicho recurso se tendrá por no interpuesto cuando se presente fuera de plazo, no se acompañe la documentación que acredite la personalidad del recurrente cuando esta fuere necesaria, y cuando no se firme o lo haga persona distinta de quien deba hacerlo, a menos que se corrija la omisión antes del vencimiento del plazo para interponerlo; cuando ocurra alguna de las dos últimas de las hipótesis mencionadas, la autoridad prevendrá para que las subsane dentro del término de tres días hábiles, en caso de incumplimiento se tendrá por no interpuesto.

#### 4.1.3.- LEY DE OBRAS PÚBLICAS DEL ESTADO DE MÉXICO.

Al igual que las dos anteriores, esta ley es de orden público e interés social, y tiene por objeto regular el gasto de la obra pública que realicen el Estado, los Municipios y sus Organismos Auxiliares y Fideicomisos en beneficio de la colectividad y todas las actividades relativas a su planeación, programación, presupuestación, ejecución, conservación, mantenimiento, demolición y control, y observamos en el artículo primero de la propia ley, que las instituciones que estarán sujetas a las disposiciones de la misma, son:

I.- Las Secretarías y Unidades Administrativas del Poder Ejecutivo del Estado,

II.- La Procuraduría General de Justicia,

III.- Los Organismos Auxiliares del Estado y Municipios.

IV.- Los Fideicomisos Públicos del Estado y Municipios.

V.- Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado.

También la ley nos indica que las instituciones apuntadas con las fracciones I y II, se les denomina dependencias, y a las señaladas en las fracciones III y IV se les denomina entidades.

La obra pública el artículo segundo de esta ley, la define como:

"Todo trabajo que tenga por objeto crear, construir, conservar, demoler o modificar bienes inmuebles por su naturaleza o disposición de la Ley, destinados a un servicio público o al uso común"

Ahora bien de la propia definición que nos indica la Ley de Obras Públicas del Estado de México, podemos observar que únicamente serán para cuestiones de inmuebles destinados a un servicios público o al uso común, por lo que es preciso dejar recalcado que un fraccionamiento no esta destinado a un servicio público y mucho menos a un uso común, aunque si bien es cierto que dentro de un fraccionamiento deben existir limitaciones en el sentido que deberán crearse vías de acceso al mismo, así como aprovechamientos de uso común, también lo es que de estos única y exclusivamente podrán servirse las personas que residan en él, o bien las que compren un lote del propio fraccionamiento, por lo que podríamos concluir desde este momento que esta ley no prevé disposiciones relativas a la constitución de algún tipo de fraccionamiento habitacional. Basta ver las definiciones que podemos encontrar en el Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado, para dejarlo claro:

"SERVICIO.- Acción y efecto de servir"<sup>71</sup>

"PÚBLICO.- Perteneciente a todos".<sup>72</sup>

"USO.- Acción y efecto de usar".<sup>73</sup>

"COMÚN.- Se dice de lo que pertenece o se extiende a muchos"<sup>74</sup>

Sin embargo, y para no dejar aun lado el contenido de la ley de obras públicas para el Estado de México, hablare brevemente de la aplicación de la misma.

---

<sup>71</sup> Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado de Selecciones del Reader's Digest. Tomo XI. México 1979. página 3849.

<sup>72</sup> Idem, Tomo IX, página 3092.

<sup>73</sup> Idem, Tomo XII, página 3870.

<sup>74</sup> Idem, Tomo III, página 830.

La aplicación de esta ley corresponderá al Ejecutivo a través de la Secretaría de Finanzas y Planeación, de la Contraloría y a los Ayuntamientos, sin perjuicio de la intervención que corresponda a otras dependencias del propio Ejecutivo o Ayuntamientos.

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y a los Ayuntamientos, ejecutar obras públicas del Gobierno del Estado y de los Municipios, las que podrán realizarse mediante contrato o por administración.

Por lo que respecta a los contratos de Obras Públicas, estos deberán adjudicarse a través de licitaciones públicas, mediante convocatoria, para que libremente se presenten proposiciones en sobre cerrado, que será abierto públicamente, a fin de asegurar al Estado o Municipio las mejores condiciones disponibles en cuanto precio, calidad, financiamiento, oportunidad y demás circunstancias pertinentes; Excepto cuando existan circunstancias extraordinarias o imprevisibles por desastres producidos por fenómenos naturales o por casos fortuitos o de fuerza mayor, en este caso, las convocatorias para la subasta se harán previa resolución fundada que calificará las razones y circunstancias que concurren en cada caso, a la o las personas que cuenten con la capacidad de respuesta inmediata y los recursos técnicos, financieros y demás que sean necesarios para el caso. Y además las dependencias, Entidades y Ayuntamientos, podrán adjudicar contratos, sin necesidad de convocatoria pública, cuando se trate de trabajos de mantenimiento de equipos o instalaciones o de su conservación o reparación, cuyo monto no rebase el señalado para este efecto por la Secretaría de Planeación o por los Ayuntamientos, y cuando las obras de construcción que no rebasen el monto que establezca el



Ejecutivo a través de la Secretaría de Planeación o de los Ayuntamientos en su caso.

Por otro lado el artículo 31 de la ley en consulta, nos señala que no podrán presentar propuesta, ni celebrar contrato alguno de Obras Públicas, las personas físicas y morales siguientes:

I.- Aquellas en cuyas empresas participe el funcionario deba decidir directamente, o los que les hayan delegado tal facultad sobre la adjudicación el contrato, sea como accionista, administrador, gerente, apoderado o comisario.

II.- Los contratistas que, por causas imputables a ellos mismos, tengan atrasada con respecto al Programa de Ejecución, alguna Obra Pública.

III.- Las que por cualquier causa se encuentren impedidos para ello por disposición de la Ley.

La ejecución de la obra contratada, deberá iniciarse en la fecha señalada en el contrato, y para tal efecto la Dependencia, Entidad o Ayuntamiento contratante, proporcionará al contratista, el o los inmuebles en que deba llevarse a cabo.

## **4.2.- REQUISITOS Y OBLIGACIONES NECESARIAS PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN FRACCIONAMIENTO EN EL ESTADO DE MÉXICO.**

### **4.2.1.- EN PROPIEDAD PRIVADA.**

#### REQUISITOS:

Por principio de cuenta es necesario señalar que los requisitos necesarios para la constitución de un fraccionamiento en el Estado de México, los encontramos previstos en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, misma que fue previamente analizada en el tema anterior, pero ahora encontramos en el artículo 70 de la propia legislación con comento, que los fraccionamientos de todo tipo, es decir, cualquier fraccionamientos, llamase de habitación popular, residencial, campestre, industrial, de comercio y servicios, social progresivo y mixto, deberán sujetarse a las normas comunes siguientes:

I.- Previa a la autorización del fraccionamiento, se deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas el dictamen de su factibilidad en cuanto a zonificación de los usos del suelo; existencia y dotación de agua y seguridad del suelo; preservación y protección de los elementos naturales, integración a la imagen urbana; incorporación a la estructura vial, equipamiento urbano y sistemas de agua potable y alcantarillado. En su caso, el dictamen señalará las condiciones a que deberá sujetarse la elaboración del proyecto de fraccionamiento y asimismo los proyectos de obras en dicho dictamen se tomará en cuenta la opinión del ayuntamiento respectivo.

A la solicitud del dictamen de factibilidad en la que se señale domicilio en el Estado para recibir notificaciones, así como en la que se

expresé el tipo y características del fraccionamiento, se deberán acompañar como mínimo y en la forma que especifique la reglamentación de la ley de asentamientos humanos los documentos siguientes:

a) Títulos de propiedad del predio, debidamente inscritos en el registro público de la propiedad.

b) Acta constitutiva de la sociedad, asociación o contrato de fideicomiso inscrito en el registro público de la propiedad y el documento que acredite la personalidad del promovente en su caso.

c) Ubicación del predio en aerofoto o cartografía reciente en la que se precise el entorno del mismo con un radio de cobertura de al menos un kilómetro.

d) Plano de levantamiento de la polígona del predio.

e) Memoria descriptiva del anteproyecto.

f) Manifestación de impacto ambiental que cubra todos los aspectos del medio físico urbano que incidan en el dictamen que se solicita y las condicionantes que se proponen para ser fijadas en su caso.

II.- Para realizar cualquier fraccionamiento será indispensable la autorización del gobernador del Estado.

III.- Todos los fraccionamientos, a excepción del de habitación campestre, podrán ubicarse indistintamente en las áreas urbanas y urbanizaciones de un centro de población.

IV.- Los lotes de un fraccionamiento para que puedan ser ocupados deberán estar dotados de obras determinadas de urbanización y equipamiento, a excepción del fraccionamiento social a progresivo, asimismo, deberán contar con áreas destinadas al comercio de productos y servicios básicos, para atender las necesidades de la población residente.

El acuerdo del ejecutivo del Estado que autorice un fraccionamiento se publicará en la "Gaceta de Gobierno", enviando a la Secretaría de Gobierno para efectos registrales, ya la de finanzas y planeación o en su caso al ayuntamiento respectivo para efectos catastrales, una copia del mismo y de los planos de notificación aprobados<sup>75</sup>.

La autorización de un fraccionamiento surtirá efectos exclusivamente a favor de su titular, para transferir los derechos y obligaciones deberá contarse con la autorización previa del ejecutivo.

La persona a que transfiera, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogará en las obligaciones impuestas y deberá cumplir las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento, a satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.<sup>76</sup>

---

<sup>75</sup> Artículo 73 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.

<sup>76</sup> Artículo 74 ob.cit.

Para la enajenación o gravamen, a cualquier título de las secciones o lotes resultantes del fraccionamiento así como para celebrar promesas sobre los mismos o cualquier acto que implique la traspasación de la propiedad o posesión de ellos, se requerirá autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas<sup>77</sup>.

La ocupación de los lotes objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando además de estar ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de corriente eléctrica de la sección que se vaya a ocupar estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda, los accesos viales y los equipamientos respectivos<sup>78</sup>.

Ahora bien por lo que respecta a las dimensiones mínimas un ancho de vías públicas y áreas de donación para equipamiento urbano las encontramos en el artículo 92 de la ley que estudiamos, y los cuales a continuación se establecen:

I.- Las dimensiones mínimas de los lotes será para:

a) Fraccionamiento social progresivo: 6 metros de frente y 72 metros cuadrados de superficie.

b) Fraccionamiento de habitación popular: 6 metros de frente y 90 metros cuadrados de superficie.

c) Fraccionamiento de habitación residencial: 9 metros de frente y 180 metros cuadrados de superficie.

---

<sup>77</sup> Artículo 84 ob.cit.

d) Fraccionamiento Industrial: 20 metros de frente y 500 metros cuadrados de superficie, para grande y mediana industria; y 10 metros de frente y 150 metros cuadrados de superficie para micro y pequeña industria.

e) Fraccionamiento de habitación campestre: 25 metros de frente y 2000 metros cuadrados de superficie.

II.- Los anchos de las vías públicas que se abran o prolonguen para dar acceso a los lotes del fraccionamiento, deberán cumplir los mínimos fijados, los cuales encontramos en el artículo 120 de la ley, y los que a continuación transcribo:

A). El ancho o sección mínima será:

- a). Para vialidades primarias: 21 metros
- b). Para vialidades secundarias o colectoras: 18 metros
- c). Para vialidades locales: 12 metros
- d). Para vialidades con retorno: 9 metros
- e). Andadores: 6 metros

B). Los anchos mínimos de las banquetas serán: 3 metros en las vialidades primarias; de 2 metros en las secundarias o colectoras; de 1.80 metros en las locales y de 1.20 metros en las vialidades con retorno.

C). Las vialidades colectoras se establecerán a cada 1,000 metros de distancia como máximo.

---

<sup>78</sup> Artículo 85 Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.

D). La separación máxima entre las vialidades locales será de metros, 150 pudiéndose ajustar como corresponda a la topografía y configuración del terreno.

E). La distancia entre las vialidades con retorno o estacionamientos colectivos y en lote al cual accede, será como máximo de 100 metros.

F).- Todas las vialidades cerradas deberán contar con un retorno para salir de ellas.

G). Las zonas comerciales o industriales que son o pueden ser intensamente utilizadas por el público, deberán contar con acceso de carga y descarga por vialidades laterales o posteriores y dentro del predio.

H). Las vías proyectadas como prolongaciones de una existente, no podrán tener una sección menor de esta, siempre que la misma cumpla con el mínimo fijado en este artículo.

I). Las señales de tránsito, lamparas, casetas y demás elementos integrantes del mobiliario urbano, será instalados de manera que no obstaculicen la circulación o la visibilidad de los usuarios.

J). Las redes de instalaciones subterráneas de los servicios públicos de teléfonos, energía eléctrica, alumbrado, semáforos, gas natural y cualesquiera otros, deberán situarse en las banquetas y camellones, de acuerdo a las normas que emitan las autoridades competentes, salvo las vías locales de los fraccionamientos industriales que deberán tener como mínimo 20 metros de sección.

III).- El área de donación para equipamiento urbano en los fraccionamientos social progresivo y de habitación popular, se determinará sobre la base de 18 metros cuadrados por vivienda prevista.

IV. El área de donación para equipamiento urbano en el fraccionamiento de habitación residencial, se establecerá sobre la base de 20 y 5 metros cuadrados por vivienda prevista, en favor del municipio y el Estado, respectivamente.

V. En el fraccionamiento de habitación campestre, el área de donación equivaldrá al 4 por ciento y 3 por ciento del total del área enajenable, para obras de equipamiento del municipio y el Estado, respectivamente.

VI. En el fraccionamiento industrial, el área de donación equivaldrá al 5 por ciento y 2 por ciento del total del área enajenable, para obras de equipamiento municipales y estatales, respectivamente cuando el predio por fraccionar este situado en el Valle Cuautitlán -Texcoco, el área de donación para equipamiento urbano en favor del Estado aumentará del 2 por ciento indicado el 5 por ciento del área total enajenable.

VII. El área de donación para obras de equipamiento municipales y estatales respectivamente, en los fraccionamientos de comercio y servicios, equivaldrá al 5 por ciento y 2 por ciento del total del área enajenable.

VIII. Cuando la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas lo estime necesario para la mejor atención de los servicios, al expedirse por ella el dictamen de factibilidad de los fraccionamientos de habitación



residencial y de habitación campestre, podrá disponer que, como máximo, el 80 por ciento del área de donación del predio se localice fuera del inmueble objeto de uno u otro desarrollo, pero siempre dentro del respectivo municipio.

IX. En el fraccionamiento de tipo mixto se aplicarán en forma armónica y concordante, las normas básicas de cada uno de los tipos de fraccionamiento que lo conforman, de la manera que resulte compatible en cada caso.

Las obras de Las obras de urbanización por ejecutarse en los fraccionamientos, según los términos que establezcan las respectivas disposiciones reglamentarias, comprenderán a lo menos:

I. Red de distribución de agua potable hasta la toma domiciliaria.

II. Red separada de drenaje pluvial y sanitario o el sistema que corresponda, tratándose de fraccionamiento de habitación campestre, o en su caso sea determinado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, atendiendo las características del desarrollo y su entorno.

III. Red de distribución de energía eléctrica.

IV. Red de alumbrado público.

V. Guarniciones y banquetas.

VI. Pavimento en arroyo de calles y en su caso en estacionamientos y andadores, con materiales que permitan la infiltración pluvial en el suelo.

VII. Jardinería y forestación.

VIII. Sistema de nomenclatura de calles y andadores.

IX. Señalamiento vial.

X. Cuando corresponda, las obras de infraestructura primaria que se requieran para incorporar el fraccionamiento al área urbana y sus servicios en el proyecto de las redes de alcantarillado, debe preverse la planta o sistema de tratamiento de aguas residuales, para su posterior descarga, o en su caso, hacer la aportación económica equivalente al ayuntamiento respectivo cuando este prevista la construcción de macroplantas o sistemas de tratamiento.

El titular de un fraccionamiento deberá construir las siguientes obras de equipamiento que se incrementarán o disminuirán proporcionalmente a juicio de la Secretaría de Desarrollo Urbano y obras públicas, atendiendo al número de viviendas o en su caso a la superficie de área vendible:

I. En fraccionamientos habitacionales, por cada mil viviendas previstas:

- a). Jardín de niños de tres aulas
- b). Escuela primaria de 12 aulas
- c). Unidad médica o guardería infantil de 60 metros cuadrados de construcción

- d). Jardín vecinal de 4,000 metros cuadrados
- e). Locales comerciales de 150 metros cuadrados construidos
- f). Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 metros cuadrados

## II. En fraccionamientos industriales:

- a). Área jardinada: uno por ciento del área de donación.
- b). Zona deportiva: una cancha de balompié por cada 20 hectáreas de la superficie total; una cancha de baloncesto y usos múltiples por cada 5 hectáreas de suelo vendible.
- c). Guardería infantil: 1 metro cuadrado construido por cada 2,000 metros cuadrados de superficie vendible.
- d). Centro de capacitación o edificio administrativo: 1 metro cuadrado construido por cada 2,500 metros cuadrados de superficie vendible.

## III. En fraccionamientos comerciales y de servicios.

- a). Guardería infantil: 1 metro cuadrado construido por cada 2,000 metros cuadrados de superficie vendible.
  - b). Centro administrativo de servicios: 1 metro cuadrado construido por cada división: 0 metros cuadrados de superficie vendible.
  - c). Área jardinada: uno por ciento del área de donación.
- Las obras de equipamiento del fraccionamiento mixto serán las que conjunta y armónicamente correspondan a los tipos que lo conformen.

En relación a la documentación que se deberá acompañar a la solicitud de autorización del fraccionamiento, tenemos que son:

I. Dictamen de factibilidad del fraccionamiento, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

II. Proyecto de notificación y memoria descriptiva del fraccionamiento.

III. Plano de deslinde catastral o indistintamente el respectivo apeo y deslinde judicial del predio.

IV. Plano topográfico.

V. Certificación de libertad de gravámenes o inexistencia de gravámenes.

VI. Comprobante de pago al corriente del impuesto predial

VII. Autorización del impacto ambiental que expida la Secretaría de Ecología.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, con el documento que exprese la opinión favorable del ayuntamiento a la construcción del fraccionamiento, enviará el expediente relativo a la Secretaría general de gobierno, para que a través de la dirección del Registro Público de la Propiedad emita su opinión en relación con la secuencia registral de los títulos de propiedad del predio por fraccionar, así como para que la dirección jurídica y consultiva emita dictamen sobre la procedencia de la autorización solicitada.

Para la autorización por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras públicas del inicio de las obras de urbanización del fraccionamiento, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I.- Cubrir el pago de los impuestos y derechos respectivos.

II. Presentar el proyecto de ingeniería y memoria de calculo de cada una de las obras de urbanización y equipamiento, sancionadas por perito responsable debidamente inscrito en el registro correspondiente.

III. Otorgar la garantía de la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento de cada una de la obligaciones que le corresponda.

Este tipo de autorizaciones podrá hacerse en su totalidad o por etapas dependiendo del tamaño y características del fraccionamiento.

Los fraccionamientos social progresivos de que trata esta Ley, podrán ser realizados a iniciativa del Estado y municipios de sus organismos descentralizados, de las organizaciones de sector social o del sector privado, con el fin de permitir a las familias de las clases económicas más desvalidas el acceso al suelo y la posibilidad de ejercer su derecho constitucional a una vivienda digna y decorosa<sup>79</sup>.

Como podemos observar únicamente el sector público es el que puede crear fraccionamientos social progresivos, ya que el artículo 100 de la ley de asentamientos humanos, es claro al referirse a este sector y no al privado.

---

<sup>79</sup> Artículo 100 ob.cit

Específicamente la ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, establece para las construcciones privadas las normas básicas siguientes:

I. Toda edificación que se realice en el territorio del Estado, requerirá de la Licencia Municipal de construcción, de acuerdo con la zonificación establecida y conforme a las normas de esta Ley, salvo los casos de excepción que señale la reglamentación, debiendo su titular respetar el alineamiento que se le fije.

II. Se sujetarán a los usos, superficies edificables, áreas libres y número de pisos permitidos en la zona.

III. Se ajustarán a las restricciones de uso del suelo y de construcción correspondientes.

IV. Dispondrán de lugares de estacionamiento de vehículos en la cantidad que señalen tanto los planes de desarrollo urbano como el reglamento de la Ley.

V. Los locales deberán tener iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, interiores o espacios abiertos, excepto los no habitables permanentemente, para los cuales se podrán utilizar ductos con elementos electromecánicos complementarios.

VI.- Cumplirán los requisitos de seguridad estructural que les permitan satisfacer los fines para los cuales fueron proyectados.

VII. Los locales tendrán las dimensiones mínimas que fueren necesarias para el cumplimiento de las funciones previstas para cada tipo de local.

VIII. Estarán provistas del servicio de agua potable capaz de cubrir las demandas mínimas de las actividades que se vayan a desempeñar en ellas.

IX. Dispondrán de espacios y muebles sanitarios de bajo consumo de agua (ó Lts.) en número suficiente para su utilización por los usuarios.

X. Estarán dotadas en su caso de los dispositivos y mecanismos que sean indispensables para tratar sus desechos contaminantes y proteger de sus ruidos.

XI.- Las que concentren alto número de usuarios y las que se dediquen a actividades riesgosas, tendrán circulaciones y salidas de emergencia de fácil evacuación.

XII. Se ejecutarán con materiales, instalaciones y equipos que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendio.

XIII. Las que se ubiquen en zonas de patrimonio histórico, artístico y cultural, cumplirán las normas sobre altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que señale el Instituto Nacional de Antropología e Historia, o en su caso el plan de desarrollo urbano correspondiente.

XIV. Las construcciones de equipamiento turístico y gasolineras, serán las únicas que se permitirán en una franja de 100 metros medida a partir del derecho de vía de carreteras federales o estatales y a cada lado de este.

XV. Toda construcción que se concluya requerirá de constancia de terminación de obra.

XVI. Las construcciones en conjuntos y condominios deberán sujetarse además, a las normas básicas contempladas en el artículo 117 de la Ley.

XVII. Las construcciones de infraestructura para el abasto y los desarrollos macrocomerciales se regirán por las normas que al efecto emita la Secretaría de Desarrollo Económico.

XVIII. Observarán las demás normas aplicables que expidan las autoridades competentes.

#### OBLIGACIONES:

El titular de un fraccionamiento tendrá respecto del mismo las siguientes obligaciones:

I. Ceder a título gratuito al ayuntamiento las superficies de terrenos determinadas como vías públicas en el proyecto del fraccionamiento.

II. Ceder al Estado y al municipio correspondiente las áreas de donación requeridas por cada tipo de fraccionamiento, mismas que



deberán tener una superficie mínima 500 metros cuadrados, un ancho no menor de 15 metros y estar frente a una vía pública.

En ningún caso podrán cuantificarse como áreas de donación:

a). Terrenos con pendientes mayores de 15 por ciento.

b). Terrenos nivelados mediante relleno, salvo que se hayan compactado con la anuencia de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, bajo la supervisión de la Dirección General de Obras Públicas del Estado y de conformidad a los estudios técnicos correspondientes.

c). Terrenos afectados por reestructuraciones federales o estatales.

d). Camellones u otras áreas verdes en vialidades.

e). Todos aquellos terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados.

III. Dedicar definitivamente al uso para el que fueron hechas, las instalaciones del fraccionamiento tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta de lotes, debiendo al efecto darse aviso al registro público de la propiedad que corresponda, para que ordene la notación respectiva.

IV. Construir las obras de urbanización y equipamiento que correspondan, según el tipo de fraccionamiento y en el plazo que fije el respectivo acuerdo de autorización. Los equipamientos destinados a

educación, se construirán simultáneamente con las obras de urbanización y deberán entregarse dotados de las instalaciones y mobiliario básico para su funcionamiento.

V. Garantizar la construcción de las obras de urbanización y de equipamiento el fraccionador otorgará a favor del Gobierno del Estado la correspondiente garantía hipotecaria o fianza por un monto del cien por ciento del valor de las obras.

VI.- Garantizar por un periodo de dos años, contados a partir de la fecha del acta de entrega total y definitiva de las obras de urbanización y equipamiento, que éstas hayan sido ejecutadas sin defectos ni vicios ocultos. La garantía se constituirá en factor del respectivo municipio y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor que tengan las obras a la fecha de su recepción, el cual se actualizará anualmente, si las obras a reparar excedieran el monto garantizado, el tutelar del fraccionamiento cubrirá la diferencia.

VII. Construir las obras conforme a los proyectos y especificaciones que apruebe la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

VIII. Mantener y conservar las obras de manera satisfactoria, hasta su entrega al municipio respectivo.

IX. Prestar gratuitamente los servicios municipales de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura hasta la fecha de entrega, en los casos en que realice operaciones comerciales que permitan la ocupación legal de los lotes antes de su entrega al municipio.

X. Inscribir en el registro público de la propiedad, la escritura de notificación en un plazo no mayor de sesenta días contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización.

El titular del fraccionamiento deberá cubrir los impuestos prediales en recibos oficiales individuales de cada uno de los lotes del fraccionamiento hasta la fecha en que formalice la venta de los mismos<sup>80</sup>.

Cuando no se reúnan en una sola persona las condiciones del propietario y fraccionador ambas serán solidariamente responsables de las obligaciones que se les imponga<sup>81</sup>.

Para gravar, fideicomitir o afectar para sí en alguna forma los lotes vendibles que integren un fraccionamiento, el titular del mismo requerirá la previa autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, quedarán excluidos de dichos actos los lotes otorgados en garantía hipotecaria al Gobierno del Estado o al ayuntamiento respectivo.

El fraccionador queda obligado a consignar en los actos o contratos que celebre con los adquirentes de lotes los gravámenes y garantías constituidas sobre estos.

El comprador de lotes en bloque será solidariamente responsable con el fraccionador respecto de las obligaciones incumplidas derivadas del acuerdo de autorización, en la proporción que resulte para los efectos de esta Ley, se entenderá como comprador de lotes en bloque a quien adquiera 3,500 metros cuadrados o más de superficie vendible<sup>82</sup>.

---

<sup>80</sup> Artículo 77 ob.cit.

<sup>81</sup> Artículo 79 ob.cit.

<sup>82</sup> Artículo 86 ob.cit.

#### 4.2.2.- EN TIERRAS EJIDALES.

Primeramente tenemos que decir que dentro de la legislación agraria, no existen disposiciones que prevean la forma en que deban crearse fraccionamientos habitacionales, pero lo que se estipula es la figura de la expropiación, y de ahí podemos partir para crear dichos fraccionamientos, tal es el caso de la fracción II del artículo 93 de la ley agraria de 1992, que nos señala que, los bienes ejidales y comunales podrán ser expropiados para la realización de acciones para el ordenamiento urbano y ecológico, así como la creación y ampliación de reservas territoriales y áreas para el desarrollo urbano, la vivienda, la industria y el turismo, por lo que una vez decretada la expropiación de un bien ejidal y comunal, el Ejecutivo tendría todas las facultades para crear un fraccionamiento habitacional, ya que la vivienda forma parte de una causa para decretar esta, lo que sería conveniente, es decir que el artículo 100 de la Ley de Asentamientos Humanos nos dice que el ejecutivo del Estado y municipios son los únicos para constituir un fraccionamiento social progresivo, por lo que, podríamos decir, que la expropiación podría darse únicamente en este tipo de fraccionamientos.

También es necesario decir y lo hemos visto en la vida cotidiana y mejor aún en los barrios populares, que estos fueron constituidos sin que previamente se decretara la expropiación, y peor aún, fueron constituidos cuando la tierra aún era ejidal o comunal, posteriormente el Ejecutivo ya una vez que se da cuenta de que han sido fraccionados estos bienes, procede a expropiar con posterioridad a la constitución de estos asentamientos irregulares, basándose en la fracción V del artículo 93 de la Ley Agraria, que señala que también podrán expropiarse los bienes agrarios, para la regularización de la tenencia de la tierra urbana y rural, y

es en estos casos, cuando se pasan por alto todas las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, al no quedarle otro remedio al Gobierno, más que aceptar la forma en que fueron construidas las viviendas, pero necesario dejar apuntado, que esta es otra forma de crear fraccionamientos habitacionales en tierras ejidales o comunales.

Asimismo otra forma de constituir fraccionamientos habitacionales, la encontramos prevista en el artículo 81 y 82 de la Ley Agraria, al permitir a los ejidatarios tener el pleno dominio sobre sus parcelas, y darles la facultad de darlas de baja del Registro Agrario Nacional, y este registro a su vez les otorga el título de propiedad, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la localidad, y una vez que sea cancelada la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras de estos ejidatarios, dejarán de ser ejidales y se quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común, por lo que queda claro que una vez que estas ya se encuentra reguladas por la legislación que corresponde aplicar a las tierras de propiedad privada, solo basta, cumplir con las disposiciones relativas a la creación de un fraccionamiento habitacional que prevé la ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, para que este pueda ser formado, dichas disposiciones quedaron previamente definidas en el punto inmediato anterior de este capítulo, pues resulta que los requisitos y obligaciones para la creación de un fraccionamientos resulta las mismas, por lo que obvio de repeticiones no se transcriben.

### **4.3.- DE LOS DELITOS COMETIDOS POR FRACCIONADORES EN EL ESTADO DE MÉXICO EN MATERIA AGRARIA.**

#### **4.3.1.- DE LOS DELITOS COMETIDOS POR EJIDATARIOS.**

Antes que nada es preciso definir que se entiende por ejidatario, señalándose como tal; "Al poseedor o usufructuario de una parcela en un ejido"<sup>83</sup>; dicho lo anterior, podemos decir que el ejidatario es el sujeto fundamental dentro de una parcela, por lo que, es precisamente esta persona quien puede destinar sus tierras a otros fines, como es el caso de fraccionar la tierra que le fue conferida, y en la práctica podemos ver que tales sucesos han sucedido en muchos de los municipios del Estado de México, ya que el ejidatario vende en lotes la parcela que es de su posesión a personas con necesidad de vivienda, sin que la autoridad se percate o no pretenda percatarse de ello, y con esta conducta el ejidatario comete el delito que prevé el artículo 189 del código penal para el Estado de México, fraccionando o dividiendo en lotes la parcela que tiene a su favor, y lo que es peor sin la previa autorización de la autoridad administrativa, lo cual resulta un poco incongruente, ya que las tierras ejidales no se encuentran dentro del derecho común, y por lo tanto la autoridad municipal o estatal, no tienen las facultades para autorizar un fraccionamiento dentro de las tierras ejidales o comunales, pues como lo he reiterado anteriormente, primero tendríamos que pasar dichas tierras al derecho civil o en su defecto que se decreta la expropiación de tales tierras.

---

<sup>83</sup> Gran Diccionario Enciclopédico ilustrado, Tomo IV, Selecciones del Reader's Digest, México 1979, página 1222.

Así es que el ejidatario ha contribuido a la irregularidad de los asentamientos humanos, basta con ver el municipio de Naucalpan para podernos percatar que existen estas irregularidades sin la construcción de viviendas con los requisitos que prevé la ley de Asentamientos Humanos, ya que la gente compra un pedazo de tierra ejidal, sin percatarse siquiera o que régimen pertenece, simplemente lo que busca en esos momentos es cubrir la necesidad que aparece en su vida, por lo tanto, es necesario dejar apuntado, que el ejidatario ha sido y seguirá siendo uno de los principales promotores de la creación de fraccionamientos o divisiones de lotes en tierras ejidales o comunales, pues de todo ello, recibe una cantidad muy considerable de dinero, que el campo nunca le ha dejado ver, y la autoridad, quizá por que existe una conveniencia de que haya elecciones recientes se hace de la vista gorda y el partido que viene representado lo permite, para que posteriormente y una vez ganadas las elecciones aplique la fracción V del artículo 93 de la Ley Agraria vigente, y expropie los bienes ejidales, para posteriormente regularizar la tenencia de la tierra, pasándola de agraria a propiedad privada debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la localidad.

El ejidatario debido a la necesidad económica de la que siempre ha sido víctima, se encuentra en una decisión difícil de tomar, cuando llega una persona y le menciona que la parte de tierra que le corresponde como ejidatario, puede venderla y sacar mucho más ganancias que cosechándola, este se ve ante una oferta tentadora y decide dividir en lotes su parcela, y venderla a particulares, para que estos satisfagan su necesidad de vivienda, sin importarle que con ello, cometa un delito, y además que también contribuya a la desaparición de las tierras ejidales, aunque esto sucede principalmente en los municipios que se encuentran

más cerca del Distrito Federal, ya que la mayor fuente de empleos esta ubicada en esta última ciudad.

Los delitos más propios del ejidatario, son la división de sus tierras en lotes, la promesa de transferir la propiedad de uno de esos lotes e inclusive de toda la tierra a otra persona (particular), también la posesión o cualquier otro derecho que le corresponda, careciendo del previo permiso de la autoridad administrativa correspondiente o cuando teniéndolo no cumpla con los requisitos en que fue otorgado, aunque es de explorado derecho, que el ejidatario antes de poder adquirir el permiso correspondiente, deberá cambiar el régimen de su parcela en términos de los artículos 81 y 82 de la Ley Agraria de 1992, es decir que su tierra pase a formar parte del derecho común, lo que a menudo no sucede como lo he mencionado líneas arriba de este tema.

Lo más recomendable para acabar con estas practicas irregulares de dividir un terreno ejidal para después venderlo a personas con necesidad de vivienda y con la finalidad de que estas construyan, sería la fomentación al campo, es decir, que nuestro gobierno aplique leyes proteccionistas, en el sentido de que no permita la importación de productos que cosechan nuestros ejidatarios, para que ellos sean los únicos que puedan vender sus productos en territorio mexicano, sin que exista la competencia de otros países, y tan es así que resulta funcional, que los Estados Unidos de Norteamérica han aplicado dichas prácticas, para salvar la económica de sus campesinos, y es por ello que resulta más beneficioso dichas circunstancias, para que los ejidatarios no sientan la necesidad de vender sus tierras para sacar más ganancias.



Asimismo, también cabría fomentar la creación de empresas en otros estados, para que la gente no sienta la necesidad de emigrar al Distrito Federal, y peor aún los lugares cercanos a este, ya que el más perjudicado es el Estado de México, debido a su situación geográfica con dicha entidad federativa.

#### 4.3.2.- DE LOS DELITOS COMETIDOS POR TERCEROS.

Como he señalado anteriormente, las personas ajenas a los ejidos, a veces resultan ser las más interesadas en fraccionar un terreno agrario, dividirlo en lotes, ya que de ello dependen muchas de sus ganancias, y una vez que han convencido al ejidatario o quizá no lo hayan hecho sino que este último de propia voluntad lo haya decidido, dicha persona (tercero ajeno) enajena los lotes, poniéndolos a la venta de particulares con el fin de que estos construyan un vivienda, o quizá prometan sin venderlos dicha venta o comercialicen esos lotes que hayan sido fraccionados o divididos, y aún sabiendo que el ejidatario no cuenta con el permiso de la autoridad administrativa o teniéndolo no se cumpla con los requisitos prometidos, y lo que es peor, ni siquiera ha pasado a formar parte del derecho común, sino, que esta persona (tercero), aún con el conocimiento de que dichas tierras pertenecen al régimen ejidal, se aventura a enajenarlos a personas con necesidad de vivienda, contraviniendo lo dispuesto por el artículo 189 párrafo segundo del Código Penal para el Estado de México, y además sin los requisitos que prevé la ley de Asentamientos Humanos para la misma entidad.

La persona (tercero) puede vender los lotes fraccionados o divididos ya sea con conocimiento o sin él, de que las tierras que esta enajenando o prometiendo dicha venta, o bien poniéndolos simplemente a disposición de gente que sienta el interés de adquirirlos pertenezcan al régimen ejidal o comunal, pero el desconocimiento de esta persona tercera de que dichos bienes son tierras ejidales, no lo exime de la posible comisión del delito cometido por fraccionadores, ya que el artículo 189 del Código Sustantivo Penal, en su párrafo segundo, no prevé que la ignorancia a este precepto le quite responsabilidad penal.

Es importante dejar recalcado que la persona (tercero) ajena al ejido, ha constituido una gran influencia en la decisión del ejidatario, para que este enajene su parcela en su totalidad (transferencia ilegal de bienes ejidales o comunales), o bien fraccione o divida esta, para que posteriormente sea puesta a la venta ya en lotes, incumpliendo con todas las formalidades que señala la Ley de Asentamientos Humanos contempla, y provocando con todo ello la extinción de tierras ejidales en el Estado de México, y lo que es peor, ni siquiera se preocupan por formar fraccionamientos regulares, ya que no prevén la urbanización de las viviendas, y pues estas se construyen con materiales de bajo rendimiento, sin proyectar avenidas ni calles, y condenando a la gente a vivir sin todos los servicios correspondientes.

#### 4.3.3.- DE LOS DELITOS COMETIDOS POR SERVIDORES PÚBLICOS.

La definición de Servidor Público la encontramos en el artículo 2º de la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos del Estado de México y Municipios, la cual a la letra establece:

"Servidor Público.- Es toda persona que desempeñe un empleo, cargo o comisión, de cualquier naturaleza en la administración pública estatal o municipal, en sus Organismos Auxiliares y Fidelcomisos públicos, y en los Poderes Legislativo y Judicial del Estado, con independencia del acto jurídico que les dio origen."<sup>84</sup>

El servidor público aunque indirectamente, ha contribuido también a la desaparición de tierras de régimen ejidal en el Estado de México, al permitir que los ejidatarios u otra persona (tercero), fraccione o divida en lotes, transfiera o prometa transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho, o bien enajene, prometa hacerlo o comercialice lotes que hayan sido fraccionados o divididos, pues el Servidor Público con idénticos propósitos ilícitos, participa, coopera o expide licencias o permisos de uso del suelo, sin haberse cumplido los requisitos que exige la ley de Asentamientos Humanos para el Estado de México, o los autoriza sin tener la facultad legal para hacerlo, contraviniendo lo preceptuado por el artículo 189 párrafo tercero del Código Penal en la entidad.

Con esa conducta el servidor público de manera irresponsable otorga los permisos para que se fraccione o divida un bien ejidal, y como lo he venido repitiendo constantemente, ni siquiera se percata de que el bien inmueble del cual ha otorgado la autorización para fraccionarlo,

---

<sup>84</sup> Artículo 2º de la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos del Estado y Municipios.

pertenece al régimen ejidal y no a la propiedad privada, pues lo único que le interesa es obtener un lucro para sí, sin importarle las consecuencias que ocasiona, ya que con todo ello provoca la desaparición de tierras fértiles para el campo, provocando la creación de viviendas levantadas sin los requisitos que estipula la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de México.

El servidor público a contribuido de manera indirecta a la extinción de tierras ejidales, aun que si bien es cierto, no en todos los casos interviene, pues en algunos únicamente se fracciona un bien ejidal por simple voluntad del ejidatario o tercero, no menos cierto es, que si este tuviera más conciencia, no permitirá siquiera que el ejidatario u otra persona (tercero) lo dividiera, y lo que es peor, ni siquiera autorizaría otorgando los permisos respectivos para que estos los fraccionen, lo que si es de pensarse que el servidor público no se ha percatado o no le conviene percatarse, de que con su actitud esta provocando la desaparición de tierras ejidales, y además esta creando un problema social grave en el Estado de México, ya que con tantas viviendas irregulares sin los servicios mínimos necesarios, contribuye a acrecentar la delincuencia, el desempleo, la inseguridad, etc., pero esperemos que no sea tarde y comiencen a tomar conciencia de la gravedad que resulta la desaparición de tierras de régimen ejidal, pues ahora todavía tenemos la fortuna de consumir productos cosechados en México, sin embargo, quizá y esperemos que no sea así, podría llegar el día en que en lugar de comprar un jitomate cuidado y cosechado por un campesino mexicano, tendríamos que consumir un jitomate de procedencia extranjera.

También es conveniente señalar que los Servidores Públicos (Poder Legislativo), podrían legislar en el sentido de crear una protección contra

los productos extranjeros, dando preferencia a la cosecha en tierras ejidales de México, y cerrando las fronteras para que no se permita la importación de productos que el campesino mexicano podría vender en su propio territorio.

Finalmente las consecuencias que puede tener el Servidor Público que llegase a ser descubierto en una ilicitud o comisión de un delito, sería la destitución definitiva e inhabilitación del cargo que viene desempeñando hasta por veinte años para desempeñar cualquier cargo, empleo o comisión público, independientemente de que además puede ser condenado penalmente de cuatro a diez años de prisión y de trescientos a mil días multa.<sup>85</sup>

---

<sup>85</sup> Artículo 189 del Código Penal para el Estado de México.

## REFLEXIONES.

Es triste percatarnos de lo cerca que se encuentran las tierras ejidales de su fin, pues basta ver el hecho de como una extensión de tierra medida en hectáreas y llamada parcela, se convierte de la noche a la mañana en un fraccionamiento, privándonos a los mexicanos de los vegetales y frutas que son cosechados en nuestro país, y dándonos a cambio una gran mancha urbana, pues basta ver desde la ventanilla de un avión, para observar que únicamente se localizan viviendas, y en su gran mayoría ni siquiera se encuentran bien construidas, pues la gente únicamente considera como su principal necesidad un lugar donde poder habitar con su familia, sin importarle si este cuenta con todos los servicios mínimos necesarios, y además tampoco se percata si este pedazo de tierra que adquiere pertenece como propiedad privada a la persona que se lo enajena, y sin saberlo o aún sabiendo se arriesga, adquiere un lote de esa parcela, al fin y al cabo el Ejecutivo del Estado, terminará por acceder en un futuro no muy lejano y le otorgará su escritura, propiciando que el Gobernador del Estado decrete la expropiación y regularice la tenencia de la tierra por conducto de la Comisión para la regularización de la tenencia de la tierra (CORETT), yo considero que aunque esta medida no es mala, podríamos sustituirla por la creación de empresas en otras entidades y no únicamente en el Ciudad de México, Distrito Federal y el Estado de México, pero no todo esta perdido, por que aunque el Distrito Federal ya no cuenta con ejidos, el Estado de México, todavía tiene esa gran fortuna, realmente su desgracia ha sido ser colindante con la ciudad de México, y basta ver que los más grandes problemas que con respecto a tierras de régimen ejidal presenta el Estado Mexiquense, los encontramos en los municipios que se localizan en las cercanías del Distrito Federal, tal ha sido el caso de Naucalpan, Ecatepec y Nezahualcoyotl, que en

tampoco tiempo se extinguieron tantas tierras ejidales que tenían, y ahora podemos observar inclusive en las avenidas cuando viajamos en nuestro automóvil, que los cerros se encuentran totalmente habitados, es decir que en ellos se han construido tantas viviendas y se han fraccionado tantos ejidos, que ahora no tenemos la oportunidad de observar áreas verdes, árboles y ni siquiera cosecha de maíz, las cuales todavía vemos cuando viajamos a otras entidades, esperemos que las Autoridades, los ejidatarios y la gente en general, tome conciencia del gran problema que esto significa y comience a realizar tareas que hagan que siga perdurando la tierra de régimen ejidal en el Estado de México, ya que de lo contrario estaríamos condenados a importar nuestros alimentos, y recordemos que un país que carece de la materia suficiente para alimentar a su población, esta más cerca de caer en un caos económico, que un país que todavía puede llevar comida su gente.



## CONCLUSIONES.

**PRIMERA.-** Los delitos de los fraccionadores en materia agraria en el Estado de México, han contribuido notablemente a la desaparición de tierras sujetas a régimen ejidal o comunal, pues basta ver como aconteció la creación del Estado de México, y primordialmente la formación de los municipios más cercanos a la Ciudad de México, Distrito Federal, para percatarnos de como ha afectado la cercanía de esta ciudad a la entidad mexicana, ya que la mancha urbana afecto primeramente al Distrito Federal, y posteriormente alcanzó a los municipios del Estado de México, todos estos problemas se han originado por muchas causas, pero, principalmente por los delitos que han cometido los fraccionadores, ya que sin tomar conciencia de los hechos, el ejidatario fracciona o divide en lotes la parcela que de la cual le fue concedido el dominio de la misma, y por otra parte también se encuentran inmiscuidas otras personas, que sin tener el carácter de ejidatario, ni siquiera de vecindado, le propone al ejidatario vender su parcela en partes, o bien hace el trato para que esta tercera persona enajene, prometa hacerlo o comercialice lotes que hayan sido fraccionados o divididos por el ejidatario, y lo que es peor, en muchas de esas ocasiones se ven inmiscuidos servidores públicos, que se olvidan que precisamente se encuentran desarrollando un empleo o comisión que les fue conferido por el pueblo, sin embargo, también podemos visualizar, que la creación de fraccionamientos en tierras ejidales, no es un figura nueva, ni se ha practicado en la actualidad, pues basta ver el contenido de los códigos de 1934, 1940, 1942 y además la Ley de la Reforma Agraria, para precisar que siempre han sido desarrollados los fraccionamientos en tierras de uso destinado para el campo, que ¿Cómo?, se preguntarán, pues basta ver el capitulo concerniente a la figura de la expropiación para concluir que efectivamente siempre se han autorizado la creación de

nuevos centros de población (fraccionamientos), de tal figura se desprende que el Ejecutivo decreta la expropiación, y posteriormente divide el bien ejidal y/o comunal, y lo reparte entre las clases más desposeídas, o en su defecto cuando un ejidatario ha fraccionado ya su parcela y ha transferido la supuesta propiedad del lote de terreno que le es pagado por un particular, el Ejecutivo también decreta la expropiación y les otorga una escritura por el número de metros que actualmente posee, cambiando de régimen ejidal a propiedad privada debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la localidad que corresponda, ahora bien, por lo que respecta a la Ley Agraria de 1992, podemos encontrar varias figuras nuevas, que en las legislaciones anteriores no se encontraban contempladas: tal es el caso, de que ahora la asamblea puede otorgar el dominio pleno de su parcela a un ejidatario, y este a su vez podrá cambiar el régimen si a su interés conviene, y dar de baja dicha parcela del Registro Nacional Agrario e inscribirla en el Registro Público de la Propiedad, pasando desde el monto que esto último suceda, al Derecho común, y abandonando el derecho agrario, y una vez que dichos acontecimientos han sucedido, el ejidatario quien podrá perder esa calidad si deja de tener otra parcela o bien su parte alícuota de la tierra comunal, podrá vender fácilmente su terreno, ya que ahora ha pasado a formar parte del Derecho Civil.

**SEGUNDA.-** Los que hemos tenido la oportunidad de revisar los libros índices de un juzgado penal en el Estado de México, hemos podido observar que, el delito cometido por un fraccionador, no es tan sancionado como muchos otros, y no es por que casi no exista este delito, pues de lo contrario ahora podríamos ver muchas áreas de cosecha, si no

que la autoridad ha permitido que esto haya crecido a pasos gigantescos, ocasionando una irregularidad en los asentamientos humanos, yo he tenido la oportunidad de visitar el Juzgado Tercero Penal del Distrito Judicial de Tlalnepantla, con ubicación en Barrientos, y al consultar todos los libros índices que ahí se tramitan, he podido ver, que únicamente han existido cinco causas en el transcurso de su creación de los delitos cometidos por fraccionadores, por lo que imaginemos por un momento, si no resulta tentador para el que pretende fraccionar ya sea un bien particular o lo que es peor un bien ejidal, pues únicamente se esta arriesgado poco, pues de todos, la comisión que acontece de este tipo de delitos, tan solo son muy pocos los que se castigan, ya sea por que la autoridad este en contubernio, o simplemente por que ni siquiera nos percatamos de ello.

**TERCERA.-** Es muy cierto que además del Delito cometido por fraccionadores, también existen otros tipos de delitos que están extendiendo las tierras ejidales, tal es el caso del despojo, que de una manera violenta o pacífica, una persona se apodera del bien ejidal y se posesiona de dicho bien, también se cometen fraudes abusando muchas veces de la ignorancia de los ejidatarios o de su familia, y otro delito que a menudo se comete es la transferencia ilegal de bienes ejidales sujetos a régimen ejidal o comunal, pues se compra una parcela, sin siquiera percatarse de que esta aún no se puede enajenar de una forma tan descabellada, pues existen ciertos trámites para poder realizarlo, es tan triste lo cerca que estamos de quedarnos sin tierras para el cultivo, primero por que la gente no ha tomado la debida conciencia de lo difícil que va a resultar el tener que importar el maíz, el trigo y todos los productos que nos brinda el

campo, y las consecuencias que va a traer el hecho de quedarnos sin tierras ejidales, además la necesidad impetrante en que se ha visto el ejidatario de abandonar sus tierras por que ya su cosecha no se vende, pues ahora la gente prefiere manzanas importadas, y la producción que obtuvo al final y antes de que esta se pueda echar a perder, la vende a la gente que tiene animales, y su venta resulta irrisoria, pues ni siquiera obtiene su inversión, y ahora se traslada a las ciudades que tienen empresas que le pueden ofrecer un empleo y deja de dedicarse al campo, y ahora se convierte en un asalariado, - y que pasa entonces con sus tierras ejidales si estas se encuentran cerca de las fuentes de trabajo nos preguntaremos -, pues nada menos este decidirá por si o por dicho de otra persona dividir en lotes y vender en fracciones toda su parcela, pues resulta más tentador hacerlo de esta manera, ya que le deja más ganancias que dedicarse al campo.

**CUARTA.-** También considero que los servidores públicos representan una de las partes fundamentales en la conservación de tierras ejidales, pues sin prejuicios se han prestado a corrupciones que le han costado considerablemente al sector agrario, pues, autorizan la creación de nuevos fraccionamientos, expropián para crear fraccionamientos de carácter social progresivo, y además abren las fronteras y permiten el paso de todo tipo de productos, inclusive de frutas y verduras, entonces el campesino se ve relegado, pues es claro que no puede competir con un país como lo es Estados Unidos, pues este tiene todo tipo de tecnología, para poder hacer fruta más grande y más barata, por todo ello el ejidatario se ve en imperiosa necesidad de alcanzar su bienestar económico y se hace todo tipo de artificios, ya sea vendiendo su parcela

en fracciones, o bien asalariándose en una empresa, abandonando el campo, y con todo ello dando origen al nacimiento de un nuevo fraccionamiento dentro de tierras ejidales o comunales del Estado de México..

**QUINTA.-** También se concluye que si no hacemos nada, tanto la gente civil, como los ejidatarios y servidores públicos, condenaremos al Estado de México, a privarse de la fortuna de tener dentro de su territorio tierras ejidales, pues basta observar a la Ciudad de México, Distrito Federal, para darnos cuenta de que esta ciudad carece ya casi de tierras de régimen ejidal o comunal, y de seguir con el ritmo y política económica que actualmente rige a nuestro estado, entonces en un tiempo no muy lejano, únicamente veremos viviendas y fraccionamientos habitacionales, y las tierras ejidales o comunales dejarán de existir en el Estado de México.

**SEXTA.-** Los delitos cometidos por los fraccionadores en materia agraria en el Estado de México, es un ilícito que se ha convertido en algo muy común, pero lo más curioso, es que aún y cuando la conducta se encuentra tipificada por el Código Penal para el Estado de México, este tipo de delitos no es castigado con exactitud, en primer lugar, por que una de las características de dicho ilícito es la falta de autorización de la autoridad administrativa para fraccionar un inmueble, pero en muchas ocasiones, los funcionarios se encuentran en contubernio con los fraccionadores, y ello provoca que la conducta no se encuadre al cuerpo del delito de dicho ilícito; y en segundo lugar, en muchas ocasiones los

ejidatarios venden sus parcelas a particulares con necesidad de vivienda, sin si quiera cambiar el régimen, es decir, que los particulares comienzan a construir en tierras de régimen ejidal o comunal, y así pasa el tiempo sin que nadie diga nada, y cuando ya resulta muy difícil remediarlo, la autoridad decide recabar los impuestos del nuevo fraccionamiento irregular, y expropia el ejido para beneficio de las personas que han construido su vivienda en tierras ejidales; y con ello dando origen al nuevo fraccionamiento y terminando con tierras ejidales en el Estado de México, por lo que si concluyo que con este tipo de prácticas, se pondrá fin al régimen ejidal y comunal del Estado de México.

**BIBLIOGRAFÍA.**

- 1.- BURNS, Archibaldo.- "El Cuerpo del Delito", Editorial Porrúa, México 1966.
- 2.- CASO, Ángel.- "Derecho Agrario". Editorial Porrúa. México 1950.
- 3.- CASTELLANOS, Tena Fernando.- "Lineamientos Elementales de Derecho Penal". Vigésima Edición. Editorial Porrúa. México 1984.
- 4.- CHAVEZ, Padrón Martha.- "El Derecho Agrario en México". Octava Edición, Editorial Porrúa. México 1988.
- 5.- DE LA PINA, Rafael y de la Pina Vara Rafael.- "Diccionario de Derecho". Editorial Porrúa. Décima Segunda Edición. México 1984.
- 6.- DELGADO, Moya Rubén.- "Derecho a la propiedad rural y Urbana". Editorial Porrúa. Décima Segunda Edición. México 1984.
- 7.- FABILA, Manuel.- "Cinco Siglos de Legislación Agraria en México". Editada por la Secretaría de la Reforma Agraria. México 1980.
- 8.- GARCÍA, Sierra Aurelio.- "Dinámica Económica, Social y Política de la Reforma Agraria Mexicana". México, Distrito Federal. Abril de 1965.
- 9.- GONZALEZ, De la Vega Francisco.- "Derecho Penal Mexicano". Vigésimo Séptima Edición. Actualizada. Editorial Porrúa. México 1995.
- 10.- IBARROLA, Antonio.- "Derecho Agrario". Editorial Porrúa. Segunda Edición. México 1983.
- 11.- JIMÉNEZ, Huerta Mariano.- "Derecho Penal Mexicano". Editorial Porrúa. Tercera Edición. México 1977.
- 12.- JIMÉNEZ DE ASÚA, Luis.- "La Ley y del Delito". Editorial Hermes. Primera Edición. México 1986.
- 13.- LEMUS, García Raúl.- "Derecho Agrario Mexicano". Sinopsis Histórica. Sexta Edición. Editorial Limusa. México 1987.
- 14.- Los Municipios del Estado de México.- Serie de Colección, Enciclopedia de los Municipios de México. Editorial Secretaría de Gobernación. Gobierno del Estado de México.

- 15.- LUNA, Arroya Antonio.- "Derecho Agrario Mexicano". Editorial Porrúa. México 1975.
- 16.- LUNA, Arroyo Antonio y Alcorrea Luis.- "Diccionario de Derecho Agrario Mexicano". Editorial Porrúa. México 1982.
- 17.- MANZANILLA, Schaffer, Victor.- "Reforma Agraria Mexicana". Editorial Porrúa. Segunda Edición. México 1977.
- 18.- MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio.- "El Problema Agrario de México y la Ley Federal de la Reforma Agraria". Editorial Porrúa. México 1978.
- 19.- MOLINA, Enríquez Andrés. "Los Grandes Problemas Nacionales". Editorial Porrúa. Onceava edición. México 1994.
- 20.- SOTO, Mayor Garza Jesús. "El Nuevo Derecho Agrario en México". 1914-1979. Editorial CEHM. Primera Edición. México 1979.

#### LEGISLACIÓN.

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 2.- Ley de la Reforma Agraria.
- 3.- Ley Agraria.
- 4.- Constitución Política del Estado de México.
- 5.- Código Penal para el Estado de México.
- 6.- Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.
- 7.- Ley de Expropiación para el Estado de México.
- 8.- Ley de Obras Públicas del Estado de México.

#### OTRAS FUENTES.

- 1.- Diversos Discos ópticos.
- 2.- Jurisprudencia.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**