



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
ARAGÓN**

**“ANÁLISIS JURÍDICO DEL ARTÍCULO 45 DE
LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS”**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE :
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
BEATRIZ MORENOROMO

**ASESOR:
LIC. LUISA HERNÁNDEZ CABRERA**

MÉXICO

2005

m. 345444



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE Beatriz Moreno
Romo

FECHA: 17-Mayo-2005

FIRMA: Beatriz Moreno Romo

*Gracias a Dios por darme la
vida, y darme la
oportunidad de concluir un
paso más en la vida.*

*Con Amor a mis padres Beatriz y Gustavo,
por dejarme ser quien soy, por ese apoyo
incondicional a lo largo o corto de mi vida.
Por estar a mi lado en cada paso que doy,
por su confianza, esfuerzos y sacrificios,
sabiendo que nunca existirá forma alguna
de agradecerles todo lo que me han
brindado.
Los amo.*

*A mi hermana Ivone.
Porque nunca perdió la
confianza en que algún día
terminaría ésta meta.
Porque en ti encuentre a una
gran amiga. Gracias por tu
ayuda, enseñanza,
colaboración y apoyo a lo
largo de éste trabajo de tesis.*

*A mi asesor la Lic. Luisa Hernández
Cabrera, por guiarme a lo largo de esta
investigación con su conocimiento y por
su invaluable ayuda en la realización de
tan anhelada meta.*

*A mi querida Universidad
Nacional Autónoma de
México, que me ha brindado
la oportunidad de
orgullosamente formar parte
de ella y otorgarme el honor
de ser universitaria.*

*A la ENEP Aragón,
esperando no defraudarla
nunca y donde quiera que
me encuentre poner siempre
su nombre en alto, y a todos
y cada uno de mis profesores
por ser parte fundamental
de mi formación.*

*A mi familia. Por ese gran apoyo que he
recibido en este gran camino, y sobre todo
por creer en mí.*

*A mis sinodales. Con todo
respeto y admiración por
tener la titánica tarea de
encaminar con sabiduría a
cada uno de sus estudiantes.*

*Finalmente a todas las personas, amigos y familiares que hicieron
posible la realización de éste sueño... Gracias.*

"Por mi raza hablará el espíritu"

ANÁLISIS JURÍDICO DEL ARTÍCULO 45 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO 1. MARCO HISTÓRICO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN MÉXICO 1

1.1 PRECOLONIAL	1
1.2 LA COLONIA	13
1.3 MÉXICO INDEPENDIENTE	29

CAPÍTULO 2. MARCO CONCEPTUAL 41

2.1 CLASES DE BIENES	41
2.2 ESCRITURA PÚBLICA	46
2.3 ENAJENACIÓN	53
2.4 FRACCIONAMIENTO	54
2.5 GÁRANTÍAS CONSTITUCIONALES	55
2.6 DERECHO A LA PROPIEDAD	59
2.7 DESARROLLO URBANO	61
2.8 POSESIÓN	63
2.9 PROPIEDAD	66
2.10 PROPIEDAD AGRARIA	68
2.11 PATRIMONIO	70
2.12 VIVIENDA	74
2.13 TENENCIA	76

CAPÍTULO 3. GENERALIDADES DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS 79

3.1 CAUSAS QUE ORIGINAN LA IRREGULARIDAD	79
3.1.1 ASENTAMIENTOS HUMANOS	79
3.1.2 LOTES INTESADOS	82
3.1.3 INVASIONES	85

3.2 MODOS DE ADQUISICIÓN DE BIENES POR PARTE DEL ESTADO EN VÍA DE DERECHO PÚBLICO	88
3.2.1 EXPROPIACIÓN	88
3.2.2 NACIONALIZACIÓN	90
3.2.3 DECOMISO	92
3.2.4 REQUISICIÓN	93
3.3 MODALIDADES A LA PROPIEDAD EN VÍA DE DERECHO PRIVADO	94
3.3.1 CONTRATO DE COMPRA VENTA	95
3.3.2 CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS	97
3.3.3 PRESCRIPCIÓN	99
3.3.4 INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA	102
CAPÍTULO 4. MARCO JURÍDICO DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL	106
4.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS	106
4.2 LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	110
4.3 PROBLEMÁTICA QUE PRESENTA EN SU APLICACIÓN EL ARTÍCULO 45 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	115
4.4 PROPUESTA A EFECTO DE UNA CORRECTA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 45 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	121
CONCLUSIONES	129
BIBLIOGRAFÍA	133

INTRODUCCIÓN

La regularización de la tenencia de la tierra es un proceso muy complejo.

El crecimiento natural en la Ciudad de México; así como la migración campo-ciudad, motivada por la búsqueda de mejores condiciones de vida, han provocado que amplios sectores de la población, tengan la necesidad de acceder al suelo urbano para la edificación de su vivienda.

La Ciudad de México, como otras grandes Ciudades del mundo, se enfrenta a dificultades crecientes para atender las necesidades de sus habitantes.

Cada Ciudad, como consecuencia de sus particulares condiciones históricas, económicas, sociales, culturales y físicas, presenta un carácter individual.

La complejidad de sus problemas se desprende de un especial proceso de desarrollo. Su acelerado crecimiento urbano, la urbanización sin correspondencia con el desarrollo de la capacidad productiva, el deterioro del medio ambiente, son solamente efectos de las causas profundas que condicionan este proceso.

La irregularidad de la tenencia de la tierra en la Ciudad de México, se origina con las subdivisiones de los grandes predios y la celebración de contratos de compra-venta privados que no se formalizaron.

Así mismo al fallecer los poseedores de los predios, ya sea por escasez de recursos económicos o por falta de información, los sucesores no lograron culminar con los trámites intestamentarios que legalizaran la transmisión y escrituración de la propiedad provocando la irregularidad sobre la tenencia de la tierra.

Una de las consecuencias políticas más importantes del crecimiento de las ciudades es la toma de conciencia de la necesidad de orientar y regular el desarrollo urbano a nivel nacional, estatal y local.

Muchos sectores y entidades se encuentran ocupados en implementar políticas en respuesta a los problemas de crecimiento urbano, de estancamiento de pequeñas ciudades, de desigualdades sociales y regionales.

Para llevar acabo estas políticas, en forma ordenada y racional, es necesario elaborar diferentes mecanismos de planeación y coordinación que le den coherencia a los diferentes programas, acciones y proyectos.

Por tal motivo, El Gobierno del Distrito Federal, a través de la Dirección General de Regularización Territorial, se ha dado a la tarea de instrumentar un programa que facilite la escrituración a los poseedores que acrediten su derecho legítimo, asegurando así el patrimonio de su familia.

Considerando lo anterior y con base en la demanda de regularización hecha por los habitantes de la Ciudad de México, la Dirección General de Regularización Territorial se ha propuesto realizar un programa que otorgue respuestas concretas al problema de irregularidad en la tenencia de la tierra, donde la legitimidad jurídica de la propiedad se constituya en un elemento de seguridad para el patrimonio familiar y que permita mejorar la calidad de vida de esta población.

Las características presentes del desarrollo de la Ciudad y sus consecuencias en el futuro, obligan a establecer una programación integral que permita contrarrestar las tendencias negativas del crecimiento y lo orienta para servir mejor a los intereses de la Nación.

Mediante este procedimiento se consolida la propiedad a través de la entrega de una escritura pública, debidamente inscrita en el Registro Publico de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

La programación debe organizar el espacio y las Ciudades para responder a las necesidades de todos, para ayudar al desarrollo de las fuerzas productivas humanas y materiales, para construir el marco de vida actual y futuro y para permitir el desarrollo del individuo y de la sociedad.

Es importante conocer los problemas de la Ciudad de México, como base fundamental para estructurar un marco de referencia que permita fijar las políticas de desarrollo del Gobierno del Distrito Federal y de todas aquellas entidades que a nivel Federal, Estatal o Municipal tienen alguna relación con la Ciudad de México.

En México la base Constitucional de la Expropiación se encuentra en el 2º párrafo del artículo 27 que establece las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización, de igual manera en el artículo 4º consagra la garantía social que tienen las familias mexicanas de disfrutar del derecho de una vivienda digna y

decorosa donde puedan vivir en paz. En este caso, la expropiación cuya causa de utilidad pública es la regularización de la tenencia de la tierra, se considera un instrumento de apoyo para alcanzar este fin.

Por otra parte la Ley de Expropiación, establece en su artículo 1º, fracción XII como causas de utilidad pública las previstas por las leyes especiales, entre las que se encuentran la Ley de Asentamientos Humanos, que en su artículo 5º fracción IV, considera como causa de utilidad pública la regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población; de igual manera la Dirección General de Regularización Territorial establece que los beneficiarios del programa de regularización deberán sujetarse a lo que establece el artículo 45 fracción II y III de la Ley de Asentamientos Humanos.

Sin embargo nuestra legislación mexicana solo contempla el hecho de que podrán ser beneficiados con un solo lote o predio los poseedores siempre y cuando cumplan con los programas de desarrollo urbano, por otra parte nos hemos dado cuenta que en este caso estaríamos violando una garantía consagrada en nuestra Carta Magna como lo es el Derecho a una Vivienda digna; ya que nos enfrentaríamos a una incertidumbre jurídica al no garantizar la seguridad jurídica de aquellos habitantes que se encuentran en posesión de predios los cuales no están inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

En este trabajo de tesis se realiza un análisis jurídico al artículo 45 de la Ley de Asentamientos Humanos; partiendo de la urgencia y necesidad de que sea reformado en sus fracciones II y III; a efecto de que en su aplicación en el fenómeno urbano se consideren las consecuencias jurídicas y sociales.

La ubicación física de la Ciudad de México nos obliga, a considerar los problemas derivados de la ocupación del espacio por las actividades económicas y sociales y sus consecuencias sobre el medio ambiente.

El presente trabajo de tesis para su estudio se ha dividido en cuatro capítulos.

En el primer capítulo "Marco Histórico de los Asentamiento Humanos en México" estudiaremos la evolución histórica que han presentado los asentamientos humanos; así como la organización y forma de propiedad.

En el segundo capítulo "Marco Conceptual" nos encontramos con varias definiciones que es importante conocer y resaltar a efecto de tener

elementos que nos hagan comprender el fenómeno del proceso de urbanización en la Ciudad de México.

En el tercer capítulo "Generalidades de los Asentamientos Humanos" hacemos una referencia de los medios de adquisición por parte del Estado así como de los gobernados y las limitantes a las que se enfrenta el particular para el ejercicio del Derecho a la Propiedad.

Y por último en el capítulo cuarto "Marco Jurídico de la Regularización de la Tenencia de la Tierra en el Distrito Federal" analizamos el artículo 45 de la Ley de Asentamientos Humanos en cuanto a su redacción y aplicación en el fenómeno urbano y, se propone sea reformado en sus fracciones II y III; a efecto de resolver las necesidades de los habitantes de la Ciudad de México, en cuanto a la regularización de la tenencia de la tierra cuya finalidad social y jurídica es el otorgamiento de una escritura pública de terrenos en propiedad, a favor de los actuales poseedores de buena fe y a título de dueños.

CAPITULO 1. MARCO HISTÓRICO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN MÉXICO

1.1. Precolonial.

Los antecedentes mas antiguos de los asentamientos humanos en el valle de México se remontan a mas de veinte mil años, los cuales están íntimamente ligados a la evolución cultural así como la adaptación ecológica del ser humano en el medio ambiente en que se desarrolla, estableciendo el hombre a través del tiempo una revolución agrícola y urbana. Hace unos 4000 años encontrábamos formas de vida a través de campamentos temporales los cuales se dedicaban a la caza y recolección de alimentos a estos le siguen los de carácter más fijo ubicados en el altiplano dando creación a los primeros asentamientos sedentarios.

Otro factor determinante en estos asentamientos radicaba en la estructura económica de la sociedad las cuales se dedicaban a la agricultura, recolección de plantas y animales.

"Hacia mediados del primer milenio a.C. apareció un importante centro ceremonial en Cuicuilco. Además, aparecen asentamientos en lugares como Azcapotzalco y Texcoco, que sufrirían la influencia de la expansión económica y social de Teotihuacan y de la concentración de la población en este centro.

Del 200-100 a.C. a 650-700 d.C. el importante asentamiento de población de la cuenca de México era Teotihuacan; su cultura alcanza las tierras altas de Guatemala, la Costa del Golfo, Oaxaca y el Occidente, contaba con cinco mil habitantes ya que era una importante aldea.

Hasta 650 d.C., Teotihuacan continua su desarrollo, crece su población, se extiende la ciudad y se estructura de acuerdo con los principios que rigieron su planificación.

La propiedad agraria entre los plebeyos era comunal; el pueblo, los jueces, entre ellos los magistrados y funcionarios, los guerreros, nobles y el rey tendrán cada uno de ellos una propiedad principal."¹

El propietario absoluto de la tierra de aquellas grandes o pequeñas extensiones sin limitación alguna era el Monarca dichas tierras eran

¹ MESSMACHER, Miguel. La Ciudad de México. "Pasado, Presente y Futuro". Departamento del Distrito Federal. México, D.F., 1979. pp. 26 y 27

producto de las guerras de conquista de aquellos pueblos sometidos; haciéndose notar que estos no serían despojados de sus tierras por el rey obligándolos a pagar el tributo respectivo con parte de los frutos que con su trabajo obtengan de la tierra quedando los pueblos subyugados como inquilinos o aparceros del nuevo dueño.

Los bienes raíces que pertenecían al soberano recibían el nombre de Tecpantlalli; los cuales podrían ser enajenados a favor de sus antecesores, de lo anterior el rey podría donar sus tierras a los nobles, guerreros, jueces, magistrados y funcionarios.

Las tierras donadas por el rey a los nobles, guerreros y magistrados estaban sujetas a condiciones; las cuales recibían el nombre de Pillalli estas tenían dos finalidades las concedidas en posesión con el motivo de que con el producto de ellas se le pueda rendir culto a su rey con los honores debidos y las concedidas en propiedad como premio a los servicios prestados por la Corona.

La posesión de estas tierras solo podría ser transmitida por herencia a sus descendientes; si por algún motivo los nobles enajenan las tierras otorgadas por el a favor de plebeyos u otros nobles estas volverían al Monarca. Los servicios que hacían acreedores a la nobleza a recibir tierras eran aquellos que se dedicaban al cuidado de parques, jardines, palacios, vestidos y comidas, etc.; cuando la familia noble poseedora de la tierra se extinga, cuando deje el servicio del rey o cuando sea expulsada del mismo, las tierras que le hayan pertenecido en usufructo volverán a la propiedad del Monarca, quien podrá otorgarlas nuevamente a otros servidores nobles; cuando la propiedad agraria sea otorgada a los guerreros, solo serán favorecidos con la posesión de las tierras a aquellos que se hubieren distinguido en las campañas, las tierras dadas a los guerreros podrán ser enajenadas y dejarse en vía de herencia a sus descendientes, estas tierras estaban libres de condición y podrían ser enajenadas únicamente a los nobles. En caso contrario las tierras regresarían a la propiedad del Rey; podría el soberano dar tierras en posesión a los jueces, magistrados funcionarios para que el producto del usufructo pueda sostener dignamente sus cargos estas tierras no eran susceptibles de herencia ya que no podían ser enajenadas a ninguna persona. El goce de estas tierras duraba únicamente mientras la persona desempeñaba su cargo y este terminaba con el fallecimiento del funcionario o cuando fuera sustituido en su cargo, si se incurría en algún supuesto de los mencionados las tierras volvían al Rey el cual podría otorgarlas a quien mejor le parecía.

Así mismo la población de origen plebeyo recibía las tierras sobrantes las cuales recibían el nombre de altepetlalli.

Las tierras del calpulli podrían ser dadas en arrendamiento a otro calpulli. Los gastos públicos que se originaban para mantener al calpulli eran sufragados del producto de la labranza de las tierras comunes, por otra parte las tierras que estaban destinadas para satisfacer con sus productos el pago del tributo recibían el nombre de Tlatocamilli, asimismo habría en los diferentes barrios tierras llamadas gastos de ejército de igual forma las tierras cercanas al Teocalli servían para sufragar con sus productos los gastos del culto y del sacerdocio.

El calpulli estaba al cuidado de un jefe que recibía el nombre de Calpuleque, el cual era electo por los vecinos del barrio y que el mismo tenía la obligación de ser habitante del calpulli. Las obligaciones del calpuleque consistían en representar al calpulli, llevar un orden es decir un plano de las tierras del calpulli con la finalidad de asentar los cambios existentes en la posesión de las tierras, llevar acabo el reparto de tierras y por ultimo organizar una festividad para los habitantes del calpulli. Cabe hacer notar que ya desde esta época existía una jerarquización en las estructuras político-social de tales barrios ya que después del calpuleque; le seguía un jefe de cien familias y a su vez de este en menor rango un jefe por cada veinte familias.

Los nahuas, al fundar Tenochtitlan, inician y desarrollan un tipo de apropiación muy particular dando como resultado la expansión de su pueblo y la división de clases, y su propiedad original de tipo comunal derivo no solo hacia las grandes propiedades semejantes a las de tipo privado, quedando en manos de personas privilegiadas de acuerdo a la ideología de ese pueblo, sino también a las de tipo social.

Las tierras del islote donde se fundó Tenochtitlan se dividieron en cuatro grandes barrios: Cuepopan, Moyotlán, Zoquiapan y Atzacualco. Mas tarde estos barrios se agregó el de Tlatelolco, surgiendo así los veinte calputlallis, así se decía que había tierras "de la Corona llamadas Tecpanatalli, reservadas siempre al dominio del Rey y que gozaban el usufructo ciertos señores llamados Tecpanpouque y Tecpantlaca, esto es, gente de palacio"²

Los aztecas asignaban tierras al Tlatocalli quien era el responsable de repartir las tierras entre los principales (pipiltzin); encontrándose que el Pillalli "eran posesiones antiguas de los pipiltzin, trasmitidas de padres a

² J. CLAVIJERO, Francisco. Historia Antigua de México y su conquista. T.I., Cap. VII. Ed. Imprenta Lara. México, 1844. p. 207

hijos, o concedidas por el rey en galardón de los servicios hechos a la Corona”³

Bajo este sistema de tenencia de la tierra, los productos del Teotlalpam (tierra de los dioses), eran destinados a cubrir los gastos del culto, los productos obtenidos del milchimalli eran para suministrar alimentos al ejército en épocas de guerra y los productos obtenidos del altepetlalli se destinaban a satisfacer las necesidades económicas del pueblo.

“La propiedad de las tierras del calpulli era comunal y pertenecía al barrio o calpulli el cual había sido asignada; pero el usufructo (el uso y el fruto solamente) del calpulli era privado y lo gozaba quien lo estaba cultivando; por lo anterior no es de extrañar que el calpulli no podía enajenarse, pero si dejarse de herencia”⁴

Antes de 1325 año en que se fundó la gran Tenochtitlan los siete pueblos nahoas que llegaron a la altiplanicie de lo que hoy se conoce como México, eran tribus nómadas sin más base de sustentación económica que la caza, la recolección y en algunos casos una agricultura rudimentaria. Estas tribus aunque carecían de sanciones sociales protectoras del derecho de propiedad, tenían clara conciencia del derecho territorial, tanto tratándose de los lugares de estacionamiento habitual de las bandas, como de los territorios de recorrido, correspondientes al conjunto de bandas vinculadas por la lengua y el parentesco, que defendían con gran valor y perseverancia. Ejemplo de esta categoría de tribus lo encontramos en los chichimecas.

Los yaquis, mayos, pimas y opátas, cuya organización social era de origen totémico, estaban en pleno proceso de transformación dirigido hacia una organización territorial como consecuencia de la vida agrícola que se había implantado como sistema económico de desarrollo de sus respectivos pueblos.

Los diversos clanes habían fijado su residencia en las aldeas en donde aunque no existía propiamente un concepto del derecho de la propiedad colectiva ni individual, la fijación de los grupos familiares en localidades determinadas había creado el derecho de posesión sobre este territorio, distribuido con sujeción a las costumbres regionales.

Los mayas dependieron fundamentalmente del cultivo del maíz; así mismo su organización política y social se hallaba constituida por lo

³ Idem

⁴ CHAVEZ PADRON, Martha. El Derecho Agrario en México, Tercera Edición. Ed. Porrúa. México, 1974. p. 172

nobles (bataboob), cuya obligación principal era servir a su Señor en la guerra y ayudar a los sacerdotes a officiar en las ceremonias religiosas, gozando a cambio de tales servicios de una exención de impuestos; por los sacerdotes (ah Kínoob), que también pertenecían a la clase de los nobles, por lo comerciantes, los artesanos, la gente del pueblo y los siervos, y por el jefe supremo (halach uinic), cuyo cargo era hereditario y con un poder de mando absoluto.

Los mayas estaban organizados en clanes y principalmente en castas. "En cuanto a las tierras de cultivo estaban consideradas en calidad de bienes comunales y eran trabajadas por todos, de manera que entre los pueblos no existían líneas divisorias que las separan entre sí."⁵

Y esta situación revistió particular importancia para el régimen territorial del pueblo maya, pues la tribu obligada a abrir sin interrupción nuevas tierras para la producción, era difícil que pudiera arraigarse a la tierra; difícil también que pudiera vincularse a ella, ya no con un concepto elaborado del propiedad, sino simplemente llegar a adquirir la noción de posesión, pero cuya titularidad residía en el Señor Supremo. "Al campesino maya por lo regular se le asignaba una parcela de tierra de 400 pies para él y su familia, durante las distintas fases que requería el proceso de cultivo y que incluye desde la localización y selección del campo, derribo o desmonte del bosque y maleza, quema del monte, siembre del campo, doblegamiento de las cañas y cosecha del maíz, hasta el almacenamiento, desgrane y conducción del grano al pueblo"⁶

Entre los totonacos debió imperar un régimen de propiedad comunal de la tierra semejante al de los aztecas en donde cada campesino recibía anualmente una fracción de terreno de acuerdo con sus necesidades y con su capacidad de trabajo. Esta situación presuponía que los terrenos llegaron a constituir lo propiedad privada y que por consiguiente, la tenencia era transmitida de generación en generación, o bien una posesión que llevara implícita la idea de Señorío o la afectación a un fin, como el mantenimiento del culto, los gastos de la guerra y de la administración pública.

Por lo que toca a los mixtecozapotecas en cuanto a la propiedad de la tierra estaba organizada en sus líneas fundamentales de acuerdo con la organización azteca. El señor contaba con tierras que eran cultivadas por el campesino, considerándose esa mano de obra como un tributo

⁵ ANCONA, Eligio. Historia de Yucatán desde la época remota hasta nuestros días. T.I., Ed. Hispano Mexicana. México, 1917. p. 139

⁶ DE LANDA, Fray Diego. Relación de las Cosas de Yucatán. Ed. Fondo de Cultura Económica. México, 1938. p. 111

pagado en servicios. Había tierras afectadas para el sostenimiento del culto; o algunos principales tenían asignados barrios, y desde luego se conoció y utilizó a los aterrargüeros o medieros. Al campesino se le dotaba de una parcela que usufructuaba para un beneficio, salvo los tributos en especie que estaba obligado a entregar a los señores locales, al principal y muchas veces a los emisarios aztecas.

El tarasco es otra de las tribus prehispánicas que estaba organizado socialmente en clases. Por lo que respecta a la organización de la tierra, no de la propiedad, pues ésta aún no existía propiamente, se constituía de tierras de cazonci, de tierras para la gente y de tierras para ofrendas de los dioses. Al pueblo se repartían sementeras para que las cultivara bajo el cuidado de los funcionarios. De entre ellos, los ocambaecha, decidían acerca de todas las cuestiones de tierras, eran como jueces agrarios.

La titularidad de las tierras se atribuía al Señor supremo o al fin al cual estaban destinadas, pero en último análisis el disfrute de las tierras era comunal. Como en el caso del calpulli azteca lo más seguro es que se transmitiera de generación en generación; esto hizo pensar que entre los tarascos existía la propiedad privada.

Este pueblo azteca basó su régimen económico, político y social sobre una estructura eminentemente agrícola. El calpulli era la célula económica, social y política de su organización; era de considerarse el régimen territorial.

"El calpulli; barrio de gente conocida o linaje antiguos, era el nombre con el que se designaba al conjunto de tierras destinadas a la comunidad. La noción de propiedad, si se quiere forzar los términos, se atribuía al calpulli como entidad autónoma, pero cada uno de sus miembros (macehual, plural macehualtin) poseía y gozaba individualmente del usufructo de una parcela tialmilpa".⁷

El calpulli arraigo al hombre a la tierra y lo ligo a un determinado grupo humano; el cual requería una gran subdivisión de la tierra y cierta densidad de población, con el fin máximo de aprovechamiento.

Si algún miembro del calpulli, caso extremo, no contaba con tierras, el señor local se las proporcionaba, de acuerdo con su calidad y posibilidades para labrarla. También podían suceder que la tierra no fuera buena, en cuyo caso el macehual pedía tierras, mejores que le

⁷ DE ZORITA. Alonzo. Los Señores de la Nueva España. Ed. Imprenta Universitaria. México, 1942. p. 30

eran concedidas, de existir, sin perjuicio de tercero, o lo que es lo mismo, si estaban vacantes. Respecto de las tierras vacantes, el calpulli era un grupo cerrado, pues nunca se daban tierras a quienes no eran vecinos del mismo. En todo caso se arrendaban y el producto del arrendamiento se destinaba a satisfacer las necesidades comunes del grupo.

Cuando alguna tierra del calpulli quedaba libre por cualquier causa, el jefe o señor principal del mismo, con acuerdo de los ancianos, la repartía entre las familias nuevamente formadas; las tierras del calpulli constituían la pequeña propiedad de los indígenas.

"Cada parcela estaba separada de las otras parcelas de piedra o magueyes, lo que indica claramente que el goce y el cultivo de cada una eran privados y que, sucediéndose una misma familia desde época inmemorial en la posesión y cultivo de una parcela, llegaba a formarse, de hecho, una verdadera propiedad privada-con la limitación de no enajenarla-, pues los derechos del barrio solamente se ejercitaban sobre las tierras vacantes o incultas".⁸

La calidad del poseedor quedaba afectada a la tierra y a los criterios distintivos que determinan e individualizan las modalidades impuestas a dicho dominio.

"El calpulli, célula básica en la estructura social azteca, conservaba su organización tradicional. Sus tierras eran poseídas en común por sus miembros, sin que el Señor principal las tocara y sin que pudiera darse a otros calpullis, aun en el caso de estar vacantes; pero a diferencia de las clases más elevadas; el macehual deriva su título para usufructuar la tierra de su calidad de vecino y del hecho de trabajarla".⁹

Los aztecas no formaron un concepto abstracto de los tipos de propiedad; ya que se referían más al concepto o calidad de poseedores y no al género de propiedad.

Tiatocalalli: Tierra del Rey.
Pillalli: Tierras de los nobles.
Altepetlalli: Tierras del pueblo.
Calpullalli: Tierras de los barrios.
Milchimalli: Tierras para la guerra.

⁸ MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. El Problema Agrario de México. Decimatercera Edición. Ed. Porrúa. México. 1975. pp. 17 y 18

⁹ ESQUIVEL OBREGON, Toribio. Apuntes para la Historia del Derecho en México. T.J., Ed. Imprenta Universitaria. México. 1937. p. 370

Teotlalpam: Tierras de los dioses".¹⁰

De acuerdo con la organización territorial, incluyendo en ella a los calpulli, no puede decirse que el pueblo azteca tuviera una idea del derecho de propiedad como lo conocieron los conquistadores españoles.

Las Fuentes de la conquista tomaron como propiedad la tierra, el hecho de trabajarla personalmente, refiriéndose quizá a los macehualtin; otro, el de percibir tributo de quien la trabajaba relacionado sin duda a la situación de las tierras conquistadas; y uno más el de percibir renta, que puede aplicarse a la situación de los Pillalli.

Hacia el año 1000 a.C., comienza una civilización del México antiguo, que se había formado en la costa del Golfo: la de los Olmecas.

La civilización olmeca inventó el calendario maya, entre otros prodigios que realizó. Fundó en América la primera gran ciudad: Teotihuacan, que años más tarde debía de servir de modelo para la construcción de la Gran Tenochtitlan.

A principios del siglo X apareció una tribu semibarbara procedente de la región de Jalisco o del sur de Zacatecas; los cuales se conocieron con el nombre de Toltecas.

Existen otras hordas nómadas a las que se les conoce con el nombre de chichimecas. Este término en nahuatl significa "linaje de perros" y no indica una tribu específica sino más bien un conjunto de grupos.

Los mexica; cuya historia es la más conocida penetran al valle por el norte, se asientan en Chapultepec y después de algunas peripecias fundan su ciudad doble: Tenochtitlan-Tlatelolco en 1345.

En 1434 se forma la triple alianza compuesta por las tres ciudades que deciden unirse para siempre México, Texcoco y Tacuba.

De las siete tribus nahuas que llegaron a lo que fue el valle de México hacia el siglo XII de nuestra era; para fundar la Gran Tenochtitlan en 1325; se encontraban los Chichimecas, que carecían de sanciones jurídicas protectoras del derecho de propiedad, pero que si tenían conciencia del derecho territorial.

¹⁰ DELGADO MOYA, Rubén. Derecho a la Propiedad Rural y Urbana. "Los Asentamientos Humanos y el Derecho Ecológico". Ed. Pac. México, DF., 1993, p. 382

De ahí que los chichimecas, de hecho pero de derecho, hayan sido los detentadores precarios de las tierras por las que habían caminado y de las cuales mas tarde llegaron a ocupar.

Los mexicas aparecen en una cueva situada en una isla llamada Aztlán o chicomóztoc a los que también se les conoce como aztecas; de aquí que esta tribu se le designe el nombre de mexica-azteca y que mas adelante se le hará llamar Culhua para indicar con ese término su descendencia tolteca, es decir, civilizada.

Con la fundación de México-Tenochtitlan, la tenencia de la tierra había quedado resuelta con el método empleo por los mexica-aztecas, que no era otro que el sistema de explotación comunal de la misma, parcelarizado, para beneficiar al hombre no nada mas individualmente sino colectivamente.

Entre los aztecas las tierras eran de uso y usufructo común y dentro de este régimen de posesión la propiedad privada, pero no individual sino colectiva, siempre se respeto.

Los conquistadores, para satisfacer y justificar su estancia en nuestro territorio, aplicaron "derechos" desconocidos para los mexicas, siendo: el derecho de conquista, el derecho de robo o de despojo y el derecho de propiedad privada individual, mismo que ya existía en México a partir de 1325 y que fue suplantado por el derecho de propiedad privada individual del suelo.

Para algunos historiadores las siete tribus nahuas no llegaron juntas a la meseta central de México, sino de manera sucesiva: "Los primeros fueron los xochimilcas (cultivadores de flores); los segundos, mucho tiempo después, fueron los chalcas (gente de las bocas); vinieron luego los Tecpanecas (gente del puente); más tarde arribaron a Texcoco los colhuas (gente jorobada, porque en su tierra había un monte giboso); los quintos en llegar fueron los Tlahuicas (gente del monte e ignorante); la sexta generación fue la de tlaxcaltecas (gente de pan)."¹¹

A partir de 1325 el régimen de posesión agraria entre los aztecas fue de tipo comunal bastando recordar que cuando fue fundada la Gran Tenochtitlan, esta desde luego fue dividida o seccionada en cuatro clanes o calpullis, termino con el cual se designaban los terrenos comunales que correspondían a cada clan.

¹¹ GEMMELLI CARERI, Giovanni Francesco. Viaje a la Nueva España. Ed. Universidad Nacional Autónoma de México. México. 1976. pp. 28-31.

"Originariamente, dentro de estos grupos hubo una vida relativamente democrática, bajo un gobierno de consejos de ancianos. Estos calpulli tenían sus propios dioses, formaban unidades militares y tenían en propiedad colectiva ciertos terrenos. Hacia abajo estaban subdivididos en tlaxicallis; hacia arriba agrupados en cuatro campans. El conjunto de estos campans se encontraba a un solo líder militar, al Tenoch, asistido por nueve jefes."¹²

Por otra parte, para el autor Floris Margadant,¹³ afirma que fueron nueve clanes los existentes en tiempos de la fundación de Tenochtitlan, de igual manera otros autores manifiestan que solo fueron cuatro clanes que originalmente sirvieron de base para la fundación de la Gran Tenochtitlan, dando lugar a la formación del primer régimen de posesión agraria comunal en nuestros antepasados.

Los calpullis tenían tierras en común, repartidas entre parcelas que podían ser cultivadas por las familias individuales, dentro de las cuales su uso se transmitía sucesivamente.

"La propiedad comunal de la tierra, como usufructo individual o familiar, era la forma de tenencia predominante entre dos pueblos prehispánicos de México, si bien tenía diversas manifestaciones en los diferentes grupos indígenas. Entre los aztecas del centro de México existían varias categorías de tenencia pero la base del sistema de propiedad la constituían las tierras comunales asociadas al clan territorial (calpulli y altepetlalli)."¹⁴

Esta clase de tenencia de la tierra, que predominó entre los aztecas del México anterior a la conquista, fue destruida y sustituida por otras categorías de propiedad que implantaron los hispanos al efectuar la conquista, lo cual produjo la desaparición del derecho a la propiedad del suelo que ejercían todos los naturales del México precortesianos, principalmente los grandes núcleos de población rural, y en su lugar apareció, entre otros tipos de tenencia, la propiedad privada, individual o colectiva, que alcanzó a acabar grandes extensiones de terreno, acumulada en unas cuantas manos en detrimento de las mayorías desposeídas de su propiedad comunal.

¹² MARGADANT S, Guillermo Floris. Introducción a la Historia del Derecho Mexicano. Ed. Universidad Nacional Autónoma de México. Dirección General de Publicaciones. México, 1971. p. 20

¹³ Idem.

¹⁴ REYES OSORIO, Sergio. Et. AL. Estructura Agraria y Desarrollo Agrícola en México. Ed. Fondo de Cultura Económica. México, 1974. p. 536

Después de la conquista, la política de tierras de los españoles, fue elaborándose en una serie de disposiciones a veces contradictorias, a lo largo de tres siglos de colonización, afecto de diversas maneras el desarrollo de la propiedad comunal.

Por una parte la distribución de encomiendas y mercedes reales a los españoles y sus descendientes, constituyó la base del sistema latifundista que vino a caracterizar posteriormente a la estructura agraria mexicana. Muchos de los beneficiarios de encomiendas y mercedes, abusando de los derechos de que disfrutaban, aprovechaban su posición para arrebatar progresivamente a las comunidades indígenas sus terrenos comunales.

Por otra parte la Corona española, mediante la política de resguardos procuró conservar la propiedad comunal de los pueblos indígenas, para asegurarles una base de subsistencia frente al hambre de tierras de los terratenientes y encomenderos, y dotar con este tipo de propiedad a los pueblos nuevos. Así fueron concedidas durante la época colonial título de propiedad comunal a muchos pueblos campesinos indígenas. Estas comunidades lograron mantenerse sobre todo en las zonas más aisladas del país, cuyos recursos no representaban un mayor atractivo para los españoles.

El calpulli entre los aztecas era un sistema de propiedad individual, pero no privada, de uso y usufructo común, aunque defectuosamente cumplió una función social.

"Sólo dos campesinos poseen una propiedad privada, adquirida de manera hereditaria. Son las dos pequeñas granjas que dependen del pueblo; están situadas aproximadamente a una legua del centro. La concepción moderna del ejido difiere mucho del concepto colonial, según el cual aquél no era sino una extensión de terreno de pastos y bosquesillos de usufructo colectivo, otorgada a los campesinos como institución municipal. El ejido moderno...Está formado por las tierras y las aguas que pertenecen al pueblo (terrenos de labranza, pastos y bosques), cuya totalidad es distribuida en parcelas a los campesinos ejidatarios, los cuales deben cultivarlas bajo pena de perder su usufructo si descuidan su cultivo durante dos años consecutivos. No pueden vender ni arrendar la parcela pero sí transmitirla de manera hereditaria a algún descendiente o a cualquier persona que dependa económicamente de ellos. Un ejidatario es el agricultor que disfruta como beneficiario una dotación de tierras que le es concedida de acuerdo con las leyes. La totalidad de los agricultores que incluye la dotación (junto con la familia y la tierra) constituye el ejido.

Durante el invierno, de diciembre a febrero, tiene lugar la preparación del terreno.

Cuando la vegetación abatida este bien seca, y antes de que principie la época de lluvias, se queman los campos. Esa labor se hace delimitando con cuidado las superficies que se van a incendiar.

Como el campesino maya no dispone de ningún abono ni tampoco de fertilizantes químicos y no puede arar la tierra por la mala condición de los terrenos, tiene que quemar los campos cada año, a fin de limpiarlos de las cañas secas de maíz que quedan de la última cosecha, quitar las raíces, las hierbas y los helechos que estorban, y dar a la tierra empobrecida una nueva ración de nitrógeno e hidrocarburos, contenidos en las cenizas.

A fines del mes de mayo o a principios de junio, al caer las primeras lluvias, tiene lugar la siembra. Los mayas utilizan coas con punta de cobre. Con éstas cavan huecos a intervalos de un metro, dentro de los cuales depositan granos de maíz, mezclados con semillas de calabaza y frijoles negros. La siembra se hace en filas de un mecate; en éste hay aproximadamente 18 hileras.

La cosecha tiene lugar desde el mes de noviembre. Los agricultores recolectan el maíz despojado de su envoltura de hojas, sin cortar el tallo.

El maíz es almacenado; durante todo el año servirá para alimentar a la familia y regularmente será vendido por saco a los comerciantes. Algunos campesinos construyen su granero en el terreno de la cosecha, otros almacenan el maíz en una construcción pequeña contigua a la vivienda, en la parcela familiar.

Al año siguiente se utiliza de nuevo el mismo campo, quemando antes los tallos previamente cortados. El procedimiento se repetirá durante tres o cuatro años. Después se abandona el terreno y se desmonta una nueva parcela en el monte.

Ese proceso de barbecho permite dar al suelo empobrecido el tiempo de descanso necesario para que recobre su fecundidad original. Si durante esos cuatro años las cosechas resultan cada vez más pobres, será menester que la tierra descansa siete, a fin de que sea posible cultivarla de nuevo. Al quemar la maleza el campesino destruye poco a poco el

humus contenido en el suelo, pérdida que apenas compensa la potasa que existe en las cenizas."¹⁵

Lo anterior nos da la idea de la forma que existió entre los mayas del pasado, acerca de la tenencia y cultivo de la tierra; ya que el sistema de posesión del suelo entre los mayas, por haber acusado en mayor grado de privación que de comunalidad, impidiendo el nacimiento del derecho social.

En 1519 los españoles encuentran una situación que refleja no sólo la presencia de estos grupos en el valle de México, sino también las relaciones de status y poder establecidas entre ellos. La ciudad doble de Tenochtitlan-Tlatelolco se funda en el siglo XIV sobre un pequeño islote que pertenecía a los tepanecas; las condiciones de vida de los mexica fueron bastante precarias, dependiendo para su subsistencia de la pesca, de la caza, de la fabricación de canoas y de la guerra.

El edificio más importante del conjunto ceremonial era el conocido como Templo Mayor. Al lado y enfrente a este estaban el juego de pelota, el Templo de Quetzalcóatl y otros edificios de menor importancia. Alrededor se encontraban las casas principales de los señores principales, la casa de Moctezuma, Axayacatl, etc.; la gran plaza en que se ubicaban los edificios tenía funciones de tianguis.

1.2. LA COLONIA

En México los españoles fundaron la capital de sus posesiones, sobre la tierra adentro, aprovechando las ventajas políticas y aun físicas que esto les reportaba.

Así tenemos que en la Nueva España existieron tres tipos principales de propiedad: la individual, la intermedia y la colectiva.

Propiedad individual: Este tipo de propiedad, siguiendo un orden, se integraba de las mercedes (eran tierras mercedadas o de merced, para sembrar); de las caballerías (eran una medida de tierra que se daba en merced a un soldado de caballería para su manutención o disfrute); de las peonías (eran una medida de tierra que se daba a un soldado de

¹⁵ ODILE RIVERA, Marie. Una Comunidad Maya en Yucatán. Ed. Septentas. Secretaría de Educación Pública. México, 1976. pp. 71-77

infantería); de las suertes (eran un solar para labranza que se daba a cada uno de los colonos de las tierras de una capitulación, o en simple merced), y de las de compra-venta, confirmación y prescripción.

Propiedad intermedia. Este tipo de propiedad que privó en la época de la Colonia se integraba de las instituciones siguientes:

La composición; que fue la forma más usual que emplearon los terratenientes para hacerse de tierras realengas, mediante el sencillo expediente de acreditar con prueba testimonial que había poseído dichas tierras por diez años. Las composiciones fueron de tipo individual y colectivo, y los lineamientos de esta institución repercutieron hasta la actualidad.

Las capitulaciones, que se les daba a las personas que comprometían a colonizar a un pueblo y en pago se les daba una determinada cantidad de tierras. Tales capitulaciones fueron de naturaleza individual y colectiva, según se tratara de uno o varios colonos.

Las reducciones de indígenas, que eran los pueblos de fundación eminentemente indígena. Las reducciones de indios debían tener al igual que los pueblos de españoles, casco legal, ejido, propios, tierras de común repartimiento, montes, pastos y aguas.

Propiedad Colectiva. Entre las propiedades de tipo colectivo destacan las siguientes: el fundo legal, que era el terreno donde se asentaba la población, el casco del pueblo, con su iglesia, edificios públicos y casas de los pobladores; el ejido, que era una extensión de terreno de uso y disfrute comunal, inajenable e imprescriptible, situado a la salida del pueblo; la dehesa, que en España era el lugar donde se llevaba a pastar al ganado, y en México, con los años, fue implantada; el propio, al igual que el altepetallí, con la obtención de sus productos, sufragaba los gastos públicos; las tierras de común repartimiento, que eran tierras comunales, pero de disfrute individual que se sorteaba entre los habitantes de un pueblo, a fin de que las cultivaran, y los montes, pastos y aguas, que eran bienes comunales, dicho esto en términos genéricos y sin abstracciones.

Es de suma importancia hacer notar que en la época colonial se encuentra la conquista llevada a cabo por los peninsulares sobre México y los mexicanos.

Vencer fue muy sencillo para los españoles, ya que los conquistadores trajeron consigo el caballo, la rueda y el arma de fuego, elementos con

los cuales les fue accesible la conquista en su aspecto material y además introdujeron a sangre y fuego la religión, el idioma y el aguardiente, elementos espirituales con los que conquistaron el alma, la cultura y la mente de la raza azteca, conservar fue un poco más difícil, pero no imposible, para los peninsulares, que siguieron y perfeccionaron el sistema de colonización planteado por los romanos, consistente en enviar a la zona colonial un pretor a la cabeza de un ejército de ocupación, seguido de falanges burocráticas civiles, eclesiásticas y militares, cerrando la marcha un cortejo numeroso de especuladores inmorales, desalmados y resueltos a devorar todo, y a empobrecer a la colonia y a la metrópoli.

Cuando la nación es enteramente bárbara es necesario que se elabore un derecho, que provenga de otro u otros o, en su defecto, si no existe o existen tal o tales derechos, se derive de uno nuevo que, sin excepción de ninguna especie, justifique, en primer lugar, la conquista y, en segundo termino, la colonización, que no son otra cosa que la más nítida expresión del sojuzgamiento del más fuerte sobre el más débil o, expuesto en otras palabras, del hombre por el hombre.

España conquistó y colonizó México valiéndose principalmente del Derecho, representado por las encomiendas y por las mercedes reales, que crearon el ignorado derecho de propiedad privada, contrario y contrapuesto al existente derecho del uso y usufructo común o comunal de las tierras, y del comercio colonial, representado por el clero y el abarrotero; es decir, que la colonia de Iberia en el Nuevo Continente no podía haberse sostenido sino sobre la base del derecho de propiedad privada, individual o colectiva, constituido por las referidas encomiendas y mercedes reales que los reyes de España, sin derecho alguno, otorgaron a los conquistadores y colonizadores peninsulares.

Desde la época colonial se habían ido formando grandes propiedades territoriales en México. A lo largo del coloniaje, el principal terrateniente del país llegó a ser la Iglesia, o sea la acumulación de bienes de manos muertas, es decir, de capitales que, una vez que hubieran ingresado al patrimonio eclesiástico, estaban excluidos del mercado de tierras.

En cuanto al comercio colonial son los clérigos y los abarroteros los que excitan a la tiranía del virrey contra el pueblo, mediante el empleo de la inquisición de los espíritus y de los cuerpos, que no tenían más pasión, ni mas fe, ni mas dios que la busca de oro en la perpetración del crimen fundado en vicios inauditos.

El 13 de agosto de 1521, Cortes comunicó al reino de Castilla, representado por la diarquía de los Reyes Católicos, Fernando e Isabel, que las encomiendas y repartimientos eran el único medio de mantener la tierra. Por conducto de las encomiendas y de los repartimientos, España pudo conquistar primero y después mantener la tierra para su Corona, creando desde entonces la propiedad privada de los bienes raíces en el Nuevo Continente y constituyendo así lo que ha dado a llamarse el problema agrario de México. Los primeros repartos de tierra que se hicieron entre si los conquistadores sin consentimiento de los monarcas de Castilla y Aragón, fueron confirmadas más tarde por estos. Tres vinieron a ser las fuentes de la propiedad agraria novohispana, tanto individual como de comunidades, a saber:

a) Las mercedes reales, otorgadas por la diarquía a favor de individuos o pueblos indígenas y españoles.

b) La posesión anterior a la conquista, reconocida por los reyes españoles en beneficio de comunidades indígenas y aun de individuos.

c) El recurso de composición, que confirmaba la propiedad de tierras baldías o realengas, adquiridas ilegítimamente, mediante un pago determinado a la Corona.

Ahora bien, tres tipos de propiedad agraria se distinguen en la Nueva España:

1. De carácter individual, representado por:

a) Propiedad de españoles (latifundistas), adquirida por merced real, por adquisición de tierras realengas o baldías, por uniones matrimoniales, mayorazgos, despojo de propiedades indígenas, etc.

b) Propiedad de caciques y nobles indígenas (estancias), cultivadas por terrazgueros indígenas.

2. De pueblos indígenas (comunal):

a) Anteriores a la conquista: calpullis (divididos en tiamillis o parcelas familiares, y altepetlallis (no divididos).

b) Posteriores a la conquista (pueblos de nueva creación).

Estos pueblos fueron dotados de:

I. Fundo Legal, destinados a solares, casas y corrales.

II. Ejido. Situado en las afueras del pueblo. Era tierra destinada al pastoreo y a la obtención de leña, piedra, agua, etc.,

III. Propios (terrenos cultivados colectivamente y cuyos productos se destinaban a los gastos del mismo pueblo).

IV. Tierras de repartimiento (destinadas al cultivo por parte de las familias que constituían la comunidad).

V. Parcelas de usufructo individual pero transmisible por herencia.¹⁶

A los pueblos españoles que se establecieron, se les dotó también de fundo legal, ejido, propios y tierras de repartimiento; muchos de sus vecinos obtuvieron parcelas de propiedad individual.

De 1521 a 1810, se produjo el acrecentamiento de la propiedad territorial privada en beneficio de un número reducido de pobladores, generalmente españoles; se produjo el acrecentamiento de la propiedad territorial privada, porque consideramos que la Corona, antes, como ahora, la Nación Mexicana, era, y es la propietaria originaria de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, según la explicación que dieron los bulistas y los articulo-veintisietistas-constituyentes para constituir la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, evitando así el despojo de tierras a los grandes núcleos de población campesina, principalmente, para crear el latifundio en beneficio de uno cuantos afortunados terratenientes españoles conquistadores y mexicanos revolucionarios.

La gran propiedad privada sobre los bienes raíces, en nuestro país, desde la época colonial, creció desmesuradamente por el apoderamiento de tierras baldías realizado por lo propietarios españoles, y más frecuentemente por despojo de tierras de indígenas, que fueron desapareciendo absorbidas por el latifundio español, en el orden que sigue: propiedades individuales de indígenas caciques y nobles; ejidos de los pueblos de indios; propios, tierras de repartimiento y parcelas de usufructo individual y finalmente los fondos legales de las poblaciones indígenas. Y todo esto a pesar del dominio directo que tenía la Corona española sobre los bienes inmuebles de la Colonia.

El problema agraria en México se originó a partir de la conquista y colonización ibérica; todo esto estuvo condicionado a las disposiciones que se dictaron por los reyes y sobre mercedes de tierras, que establecieron un reparto desigual entre españoles e indígenas; así como las variaciones que sufrieron las medidas agrarias, entre 1521 y 1810, las que produjeron incertidumbre con respecto a los límites de las propiedades privadas y la falta de títulos que ampararan las propiedades de los indígenas, que favoreció el crecimiento de la gran propiedad de españoles, en perjuicio de las propiedades individuales y comunales de los aborígenes.

¹⁶ DELGADO MOYA, Rubén. Op. cit., pp. 426-428

La propiedad comunal de los indígenas pudo conservarse durante la etapa colonial y en los años que siguieron a la consumación de nuestra Independencia, hasta que la aplicación de las leyes de desamortización y la acción de las compañías deslindadoras consumaron casi totalmente la obra de destrucción de los ejidos y tierras de los pueblos y comunidades campesinas e indígenas. Con la formación de grandes latifundios, en la Colonia, la propiedad rural se hubiera convertido en un instrumento de dominación y no en una fuente de trabajo en beneficio de todos los integrantes de la sociedad novohispánica.

A partir de 1589 quedaron fijadas las medidas agrarias, representadas en la Nueva España desde entonces; las que a continuación se mencionan:

1. Caballería de tierra (42 hectáreas y fracción)
2. Fanega de Sembradura de maíz (3 hectáreas y fracción)
3. Suerte de tierra (10 hectáreas y fracción)
4. Solares para casa, molinos y ventas (17 hectáreas y fracción)
5. Sitio de ganado mayor (1755 hectáreas y fracción)
6. Criadero de ganado mayor (438 hectáreas y fracción)
7. Sitio de ganado menor (780 hectáreas y fracción)
8. Criadero de ganado menor (195 hectáreas y fracción)¹⁷

La existencia de terrenos de uso y usufructo común en la España de la época colonial, demuestra la presencia del régimen feudal con el cual no es incompatible la posesión comunal, aparentemente, pero si desde un punto de vista con auténtico rigor legal, y si a lo anterior le agregamos el natural trasplante que sufrió dicha institución al ser traída en la Nueva España, que acabó con el desmembramiento de la propiedad social o socializada que prevalecía en México antes de la Conquista y la Colonización entre nuestros aborígenes, en beneficio de una ficticia propiedad privada, individual o colectiva, de unos cuantos en detrimento de las mayorías rurales o campesinas de nuestro país.

El sistema de propiedad comunal que España implantó en el México de la Colonia, de tipo feudal, finiquitó el sistema de posesión comunal de la mayoría de los pueblos de indios, arruinándolos a ellos y arruinándose la propia metrópoli con la práctica de tal institución.

La conquista de nuestro país más que otra cosa fue una empresa de carácter privada, en la cual los que la hicieron triunfar no fueron tanto los españoles como los aborígenes apoyados por los aventureros

¹⁷ Ibidem., p. 430

conquistadores, de la misma forma que la Independencia de México la realizaron no tanto nuestros oprimidos indios como los hispanos o los descendientes de éstos.

El calpulli, primero y después el ejido mexicano fueron combatidos por las encomiendas y repartimientos y por el propio ejido español, haciendo abortar en esta forma el germen del derecho a la posesión que ya había aparecido en el simple uso y usufructo de la tierra que operaba en nuestros aborígenes anteriormente a la Conquista las leyes de Indias, también tuvieron mucho que ver con lo anterior por el grave defecto técnico en que incurrieron.

La intensa crisis social que significó la conquista primero y después el ajuste e imposición de las instituciones de los conquistadores, habían de afectar por fuerza la organización territorial de los vencidos. Si el aspecto determinante de esta organización era la comunal con usufructos individualizados, presentaba claros síntomas de evolución en cuanto a la tenencia de la tierra que de no haber mediado la conquista, la hubiera orientado, por lo que se refiere a esas tierras, a formas avanzadas.

La posesión en común por parte de los indios fue violada en primer lugar mediante la aplicación del derecho del más fuerte, o sea por el derecho de los conquistadores, empleando para tal efecto la declaración de terrenos comunales baldíos pertenecientes a las congregaciones indígenas, o despojar y verificar operaciones de compra-venta en perjuicio siempre de los aborígenes.

En líneas generales, estas compras constituían un ataque más a la propiedad indígena por la situación privilegiada de los conquistadores que invadían, despojaban o bien forzaban a vender a los dóciles vencidos que muchas veces, preferían desprenderse de sus tierras ante el temor de los despojos, de pleitos interminables que no comprendían. Y también, muchas veces, por la actitud totalmente divergente que tenían frente a la tierra indios y españoles; ya en tanto que para aquellos la tierra era un medio para subsistir, para los españoles, significaba riqueza y más que todo eso, señorío, lustre y fama para el hombre.

La destrucción que operó en el sistema de posesión comunal de la tierra durante la colonia tal vez se haya debido al origen legal de la propiedad territorial.

Se puede afirmar que el soberano español fue el origen y fuentes de donde se originó toda propiedad individual y común en la Nueva España.

Los reyes españoles concedían a los particulares y pueblos derechos sobre tierras, en virtud de un título; llamado merced real, dando creación a la expedición de las bulas alejandrinas en 1493 y la autorización del derecho de conquista que se derivaba de las Leyes de Partida.

La Nueva España nació como una parte del Real Patrimonio, es decir, como propiedad de la Corona española considerada ésta como institución. Desde el punto de vista jurídico, el dominio eminente del terreno novohispano, incluyendo el subsuelo, correspondió a los reyes y sus descendientes como actualmente pertenece originalmente a la nación. La Corona española y la nación transmiten a los particulares la propiedad sobre porciones diversas del mismo territorio. Al comienzo de la época colonial, el repartimiento de tierras entre particulares y nuevas ciudades se hizo en forma gratuita, y siempre con la restricción de que los derechos mineros de la Corona y los intereses existentes por parte de los Indios no fuesen afectados y que los beneficiarios residieran cierto tiempo en sus nuevas tierras y las pusieran en cultivo, construyendo además una casa. La distribución de tierras disponibles se hacía gratuitamente, favoreciéndose a los conquistadores en forma individual, para compensar sus servicios.

Así mismo, se otorgaron extensiones de tierras a los colonizadores, los cuales después de las primeras generaciones fue cada vez más frecuente que la Corona vendiera tierras, o que aceptara una titulación por parte de un pretendido propietario, mediante una composición, sin que conste claramente que una prescripción de cuarenta años pudiera proteger a un dueño insuficientemente documentado.

Los abusos y desórdenes en materia de distribución de tierras fueron corregidos por una reforma agraria, una reforma que exigió una revisión de todos los títulos posteriores a 1700, admitiendo la prescripción respecto de tierras cultivadas, poseídas desde antes de aquel año.

Aún así quedaban muchos terrenos baldíos, y a fines de la época virreinal la política de liberalizar el sistema por el cual particulares podían reclamar la entrega en propiedad de tales terrenos.

Además de este otorgamiento de propiedad privada, el derecho Indiano previó una propiedad comunal en los municipios de nueva formación; los propios, explotados en beneficio del fisco municipal, los ejidos que

eran terrenos comunales en las salidas de las poblaciones para fines de recreo y para facilitar real paso de ganado, y las dehesas, terrenos comunales para pastoreo.

Fuera de todo repartimiento entre españoles individuales o poblaciones de españoles debían quedarse, como principio general, las tierras y aguas de los indios. Éstos no podían ser despojados, pero tampoco podían disponer libremente de sus tierras; para los traspasos que excepcionalmente eran considerados lícitos, la autoridad debía intervenir en tutela de los indios. Desde luego hubo muchos despojos, por la dudosa eficacia del derecho indiano en general, el problema del idioma, la tendencia del indio a someterse a la autoridad superpuesta, la dificultad de probar sus títulos, y también la vaguedad, provocada por la enorme disminución India durante el primer siglo del virreinato. Hubo varios casos de restitución de tierras a los indios, en la hipótesis de despojo por los colonizadores.

"Alejandro VI, en su calidad de arbitrio, respecto a las disputas habidas entre España y Portugal con motivo de los descubrimientos de tierras en el Nuevo Mundo, expidió tres bulas (la Inter. Caetera o Eximiae Devotionis Sinceritas del 3 de mayo de 1493 y las Inter. Caetera y Hodie Siquidem del 4 de mayo del mismo año), por medio de las cuales donaba (hasta ahora no se sabe con qué derecho, pues tales tierras no le pertenecían a Alejandro ni a la autoridad que decía representar, y solo se puede donar lo que es propiedad del donante) a la Corona de España de todas las islas y tierras firmes encontradas y por encontrar hacia el oeste de una línea meridiana imaginaria trazada a cien leguas al oeste de las Islas Azores, constituyendo a los reyes españoles y a sus herederos y sucesores en verdaderos dueños de dichas tierras, a cambio de la obligación de aquellos de instituir a los habitantes de los nuevos territorios, en la religión cristiana. Los reyes se consideraron "Señores de las Islas Occidentales Isla y tierra firme del Mar Océano, que incorporaron a la Real Corona de Castilla."¹⁸

Los reyes católicos, reputados por la autoridad papal como propietarios originarios de las tierras de América que descubrieron, durante la época de colonización, comenzaron a distribuir el territorio de México, con reserva de dominio, entre los españoles conquistadores y colonizadores. Esta reserva predominio sobre la propiedad, con la cual operaron los reyes, consiste, en el derecho de reversión, que no es otra cosa que entregar en posesión o propiedad cierta extensión de terreno a los particulares a los núcleos de población, pero con expresa reserva de

¹⁸ DELGADO MOYA. Rubén. Op. cit., p. 436

dominio sobre dicha propiedad por parte de los propietarios originarios, concediéndose además posesión o propiedad a través de un título denominado merced real, y a las tierras que estaban sujetas a tal operación tierras realengas, o sea, tierras propiedad-auténtica e inobjetablemente de la Corona española o de los monarcas hispanos.

De la donación (papal) y en el derecho de reversión, se pretendió justificar el derecho de propiedad privada de las tierras de México ejercido por España durante toda la época colonial. De lo anterior se originó el problema agrario nacional, en perjuicio de una correcta y efectiva aplicación del derecho a la auténtica propiedad de la tierra por parte de todos los mexicanos.

El derecho de conquista en el aspecto legal o jurídico, es muy antiguo. Se funda en el derecho del más fuerte y se complementa, por lo regular, con el derecho del despojo.

Los espartanos, los romanos y otros pueblos lo ejercieron con todas las de la ley. Los bárbaros, también, aunque no muy ortodoxamente. El derecho de Conquista, desde la antigüedad hasta nuestros días, se ha basado en el sistema de la res nullius, que excluye todo régimen de propiedad y en cualquier hipótesis, el más fuerte, tratase del primero o del segundo de ellos.

Los ibéricos fueron más poderosos que los primeros ocupantes del territorio mexicano, y por eso los conquistaron, los colonizaron y los despojaron de sus legítimas propiedades raíces, imponiéndoles el yugo de la dominación.

El derecho de conquista, al que se le adhirió el de despojo, fue complementado con el derecho de reversión; después de que los peninsulares aplicaron el derecho de conquista a favor de su representada, y en perjuicio de nuestros aborígenes, prosiguieron con el ejercicio del derecho de despojo, pero con la reserva del derecho de reversión fincado en beneficio de los monarcas españoles. La Corona, sobre propiedades conquistadas y despojadas, estableció un derecho de propiedad privada, que desde entonces para siempre habrá de ser perjudicial al derecho a la propiedad, que trata de reivindicarse a través del derecho social del presente.

"El ayuntamiento del Valle, el de Coyoacan, fundado en 1521, se trasladó en 1524 a la que será la ciudad de México. En un principio la autoridad municipal fue muy extensa. Abarcaba casi toda el área conquistada en esos primeros años y dejaba fuera, con límites no muy

precisos, el área de influencia de Veracruz, el primer ayuntamiento en tierras mexicanas y el de los municipios de Antequera, San Luis Potosí, Zacatula y Patuco, periféricos al de México.

El gobierno español empezó con el auto establecimiento del Consejo Municipal (cabildo, ayuntamiento) en 1519, en Veracruz. Cuando Cortes inicio su marcha tierra adentro, el Consejo lo eligió "gobernador y principal de justicia del país", títulos que se confirmaron en Real Cedula de 1522.

La principal institución política en los pueblos españoles era el Cabildo o Consejo Municipal. Establecer este era el primer acto en la fundación de un pueblo colonial. La Nueva España fue gobernada desde la ciudad de México por gobernadores reales y enviados. Este sistema duro hasta 1529, fecha en que se estableció la primera Audiencia. Después de 1535 los asuntos de gobierno fueron manejados por el virrey, en tanto que la Audiencia continuó como supremo tribunal y como cuerpo consultivo. El aparato de gobierno español estaba dividida en cinco ramas horizontales: Gobierno (Administración Civil), Justicia, Militar, Hacienda y Eclesiástica. Residían en la Ciudad el alto clero, la magistratura superior, la aristocracia territorial y la mayoría de los españoles.

Después de los años 20 en el siglo XVI, perdieron importancia las divisiones municipales. En el periodo 1550-1570 la Nueva España fue dividida en cuarenta provincias encabezadas por un Alcalde Mayor. En el Valle de México, se encontraban las provincias de Guautitlan, Tezcuco, México y Chalco.¹⁹

A partir de 1570 y hasta 1787 aparecieron las alcaldías mayores, que en número de ciento veintinueve para la Nueva España constituían las jurisdicciones civiles en las que estaba dividido su territorio.

En el espacio del actual Distrito Federal se encontraban parte o la totalidad de las alcaldías mayores de Cuyuacan, Chalco, Mexicalzingo, México, Xochimilco y Tacuba.

En 1786 se modificó la organización del gobierno colonial con la creación de las Intendencias. Las alcaldías mayores fueron redesignadas partidos o subdelegaciones, pero sus funciones casi no se modificaron. La ciudad de México quedó incluida en la Intendencia de México. La división territorial de la Colonia en la época de la consumación de la

¹⁹ MESSMACHER, Miguel. Op. cit., pp. 54-56

independencia, consistía de dos provincias internas (Oriente y Occidente), doce intendencias y tres gobiernos.

Con la conquista se produjo el fin de un imperio y el deterioro de una civilización. El imperio cayó primero y la civilización fue fragmentada en pequeñas comunidades. Si la sociedad azteca podía considerarse formada por un complejo progresivamente mayor de unidades inclusivas, desde la familia y el calpulli hasta el Imperio, la Conquista solo dejó sobrevivir a las unidades menores, cuya existencia les era útil. La demarcación óptima fue la jurisdicción del Tlatoani que pasó a ser la cabecera. Esta fue la unidad esencial del periodo colonial temprano, de la cual dependían la encomienda, la iglesia misional, el cacicazgo, el tributo y el trabajo. El tributo, el trabajo y la tierra fueron las demandas más claramente definidas de los conquistadores. El tributo y el trabajo fueron controlados por el Estado a partir de mediados del siglo XVI y después de este periodo sus consecuencias sobre los indios fueron menores que el de la tierra.

La usurpación de la tierra en el Valle de México no se debió solo por principalmente a las políticas de congregación sino que ocurrió gradualmente tras de muchos eventos individuales y en un largo periodo; habían muchos indios y las tierras, por tanto, estaban ocupadas. Por eso la encomienda fue adecuada para los primeros años; pero con el despoblamiento la tierra empezó a estar disponible y devino la usurpación.

De estas acciones surgió la hacienda, convirtiéndose en una institución muy importante respecto de la tierra, pasando a ser la forma de control prevaleciente. La tierra representaba una nueva vía de explotación para los españoles. La hacienda combinaba su control esencial sobre la tierra con controles secundarios de trabajo y tributo y el resultado era una institución propia para el dominio español y la subordinación indígena. Es obvio que la tierra fue importante para los indígenas y los títulos de propiedad fueron la respuesta al legalismo español, a su usurpación y despojo. La posesión de la tierra permitió que la situación fuese más crítica en la fase tardía de la ocupación colonial (siglo XVIII), cuando con la recuperación limitada de la población indígena esta encontró que no podía ser incorporada a la tenencia tradicional del calpulli, pues la única tierra aparentemente disponibles era la tierra de la hacienda y la nueva población sólo podía ser incorporada por su conducto. Se tratara de cabeceras o de sujetos, cada comunidad se enfrentaba a la hacienda como entidad separada. Otra gran poseedora de tierra fue la Iglesia, con sus efectos consecuentes en la economía de la Colonia; el clero regular y el secular, se posesionaron de tierras que sostuvieron sus actividades y

consolidaron e incrementaron su poder. Para mediados de la Colonia, la Iglesia era ya uno de los terratenientes más importantes. Sus ingresos eran superiores a los de la Real Hacienda por concepto de rentas. Inmediatamente después de la caída de Tenochtitlan se iniciaron los cambios en el medio ambiente. En las áreas forestadas se cortaron numerosos árboles para las necesidades de la construcción de la nueva ciudad y de sus edificios, así como para combustible. Las áreas de cultivo empezaron a sufrir fuertes deterioros como resultado de la introducción de nuevos elementos tecnológicos y de nuevos productos, de nuevos sistemas de riego y de la introducción de ganado mayor y menor.

El arado penetraba más la tierra que la coa o bastón plantador indígena; dando como resultado que por falta de adecuación del suelo fuera arrastrada en la época de lluvias hacia el fondo del valle, erosionando las pendientes suaves que poseían suelos agrícolas y del paisaje rural en general. A todo esto se sumaron las modificaciones en las grandes obras hidráulicas del valle. Los españoles construyeron nuevos conductos de agua. No solo salían las aguas negras de la ciudad, sino también las aguas de los manantiales y de la lluvia que alimentaban a la unidad lacustre, prefigurando el desecamiento de los lagos y una de sus consecuencias: las tolvaneras. El terrible despoblamiento hizo que desaparecieran las tensiones provocadas por la posesión de la tierra, abundantes en la época de los mexicas. Los pie de monte fueron abandonados y la gente se movió hacia alturas menores o francamente hacia partes bajas del valle; obligando a la población a moverse hacia orillas despobladas donde hubiese corrientes de agua.

Otro ajuste se refiere al maguey; con la desaparición de las restricciones aztecas respecto al consumo del pulque y bajo la tensión de la explotación española, la reducida población empezó a depender del pulque en proporciones cada vez mayores. Esto trajo como consecuencia que su cultivo se extendiera en áreas anteriormente ocupadas por cultivos más fértiles, que paulatinamente fueron abandonados.

Además de los alrededores de México; en Puebla y en el Bajío aparecieron los primeros agricultores españoles y durante la Colonia fueron estas las regiones agrícolas más importantes, en las que, además, se cultivaba el trigo, la agricultura y la ganadería, cuyo impacto es particularmente importante en el valle, la minería y, en menor escala, las manufacturas y el comercio, jugaron papeles muy importantes en la economía colonial.

Desde mediados del siglo XVI se descubren las minas del Centro norte de México y a partir del siglo XVIII esta actividad representa el eje económico de la Colonia, conjuntamente con la agricultura aunque la importancia de aquella decrece relativamente en la segunda mitad del siglo XVIII.

La centralización administrativa de servicios y de manufacturas y su condición de puerto de paso, le permiten disfrutar a la ciudad de México de la bonanza.

A pesar de su importancia, el comercio y las manufacturas siempre estuvieron condicionadas a los intereses de la Metrópoli española. Al quebrantar las instituciones económicas, políticas e ideológicas del modo de producción hegemónico de los indígenas, la Conquista introdujo el modo de producción colonial, que también se tradujo en la distancia social y cultural entre la ciudad y el campo, entre lo urbano y lo rural.

Habiéndose caracterizado la política colonial por la administración directa de la explotación intensiva de los recursos y la población y por la soberanía política de la potencia colonial, las ciudades que surgen después del primer momento lo hacen condicionadas a estos factores y son ciudades administrativas, de doblamiento, de explotación de los recursos minerales o agropecuarios, o centros de comercio.

En Mesoamerica, particularmente en el Valle de México los españoles tomaron como base para sus asentamientos a las antiguas poblaciones indígenas, lo que les permitió desde el principio cumplir con una de sus funciones: el gobierno político y la administración económica de los territorios conquistados.

Aunque en los primeros años los españoles abarcaron un área muy amplia, sus políticas y la declinación de la población redujeron el número y las funciones de las ciudades, condicionándolas únicamente a los intereses de la Metrópoli (España) y convirtiéndolas en avanzadas de explotación de los recursos, en sitios estratégicos, en localidades para la colecta de tributos y la administración de la justicia.

A este problema se agregó otro: el resultado de la concentración y centralización de funciones direccionales en la ciudad de México en multitud de aspectos, esto no fue obstáculo para que en aquellas áreas en que se desarrollaron o fundaron importantes centros de población, estos alcanzaron un crecimiento y un volumen de población significativos para la época y, lo que es más importante, lograron un

desarrollo cultural relativamente independiente y con personalidad propia.

En la Nueva España destacaron principalmente Puebla en el corredor México-Veracruz; Querétaro, Celaya y Guanajuato en el Bajío y Valladolid y Antequera en sus respectivas provincias. En la Nueva Galicia, Guadalajara también alcanzó un crecimiento apreciable.

A excepción de Guanajuato, todas estas ciudades fueron centros agrícolas y comerciales de importancia regional en la segunda mitad del siglo XVIII y contaron con poblaciones equivalentes a la mitad o a la tercera parte de la población de la ciudad de México. Paralelamente a los cambios en la estructura y jerarquía de las ciudades, subsistió el sistema de pueblo y aldea, cabecera y estancia o sujeto con ciertos ajustes producidos; por la pérdida de la importancia de ciertos centros y debido a la aparición de nuevas unidades de asentamiento: las haciendas. La antigua base agrícola se agrava con la economía pecuniaria, a la que se dedican las tierras más alejadas de los asentamientos, mismas que fueron ocupadas por las haciendas.

Los fuertes cambios demográficos y hasta los reacomodos de población que existieron, no afectaron radicalmente en el área al sistema de asentamiento, cuya estabilidad descansó, en parte, en medidas de legislación agraria que en principio la garantizaban a los pueblos un espacio destinado a las habitaciones, tierras de cultivo y terrenos comunales. Por cédulas de Carlos II nace en 1687 la institución del ejido. El patrón común de asentamiento de los españoles implicaba una plaza con templo, mercado, residencias de los dirigentes, sacerdotes y nobles alrededor de la plaza, y en torno a ellas las casa de los comunes. En las principales poblaciones indígenas del valle o cabeceras, los misioneros erigieron conventos e iglesias parroquiales, frecuentemente usando al teocalli indígena como basamento para la iglesia cristiana.

Sobre las ruinas de Tenochtitlan, fuertemente destruida durante el asedio de los españoles y de sus aliados indígenas, se empezó a edificar la nueva ciudad, incorporando en su tejido algunos aspectos de la orientación y traza prehispánica, así como de sus comunicaciones, particularmente las calzadas y los canales principales. Los conquistadores establecieron en Tenochtitlan una ciudad de españoles, dejando a Tlatelolco y a los barrios periféricos del núcleo principal el problema de alojar a la población indígena.

En la ciudad de México-Tenochtitlan, los españoles empezaron marcando las porciones centrales. Un área de trece manzanas por lado significaba

la zona destinada a los blancos. El área que rodeaba a esta primera traza comprendía a la comunidad colonial indígena de San Juan Tenochtitlan, que consistía en las porciones en forma de L de los barrios indígenas, después de cortarles una sección para el centro español.

Los cuatro barrios indígenas siguieron divididos en unidades territoriales menores, también llamados barrios y muchos retuvieron su nombre indígena a través del período colonial. San Juan Tenochtitlan y Santiago Tlatelolco, partes o parcialidades de la ciudad, tuvieron gobernadores indígenas y cabildos separados a través de todo el período colonial.

Durante el primer período las obras tuvieron más el carácter de fortalezas que propiamente el de las funciones a que estaban destinadas, debido a la inseguridad que todavía sentían los españoles. Pasados los cincuenta años, los españoles abandonaron el carácter defensivo de sus edificios y empezaron a edificar en la porción reservada a ellos, casas, palacios, conventos e iglesias con el patrón estilístico español y ocasionalmente la incorporación de materiales de elementos decorativos y técnicas indígenas.

En 1760 por regulaciones urbanas que prohibieron a la población indígena asentarse en el centro, siempre existió una cierta mezcla de población, inclusive en Tenochtitlan. Tenochtitlan tenía una traza regular con calles de relativa amplitud para la época, construcciones civiles, casas y palacios de dos y tres niveles, iglesias muy ricas, incluyendo la catedral; Tlatelolco poseía una traza menos regular con acequias y calles de menores proporciones, casa de un solo nivel e iglesias menos ricas. Las calzadas aztecas originales surgieron siendo las principales calzadas del período colonial y a ellas se agregaron otras, entre las de los Reyes en el este-sureste. El canal principal entraba con productos de Chalco y Xochimilco desde Mexicalzingo y se acercaba a la Plaza del Volador y a la Plaza Mayor. El agua potable para la ciudad se proveía inicialmente desde Chapultepec por el acueducto azteca de mediados del siglo XV. Cuando fue insuficiente se trajo de Culhuacan-Huitzolopochco y de fuentes más alejadas en Santa Fe y Cuauhximalpan.

A partir del siglo XVI la parte norte de la ciudad, Tlatelolco, tuvo que depender de pozos y canales para el agua, ya que les fue cortado el aprovisionamiento desde Chapultepec.

1.3. MÉXICO INDEPENDIENTE

En el siglo XIX se produjeron algunos cambios que alteraron sustancialmente la nueva situación política del país y su dependencia económico-comercial, debido a su inserción en el mercado capitalista mundial.

Durante los primeros cincuenta años después de la consumación de la Independencia, prácticamente hasta 1867, la situación económica del país fue crítica, primero, como consecuencia de las luchas por la Independencia, el abandono de actividades en la minería y la agricultura y la disminución del comercio; después, por la ruptura del sistema de integración económica en que vivió la Colonia respecto de la Metrópoli y por la inestabilidad política permanente que padeció el país como resultado de las luchas internas y de los conflictos con las potencias extranjeras que codiciaban sus riquezas.

La guerra de independencia más que nada fue una lucha por la recuperación de la tierra a favor de todos los nativos de México. "A la propiedad, monopolizada por un reducido número de propietarios que es característica del Antiguo Régimen, se contraponen, en lo histórico y lo político, la tendencia del Nuevo Régimen a dividir la propiedad, así como a multiplicar el número de propietarios. Teóricamente y en la realidad también se procura en este régimen respetar la tenencia indígena, y restituirla a sus titulares aborígenes cuando ha sido objeto de despojos."²⁰

La guerra de Independencia una revolución agrarista, que constituyó la culminación violenta y dramática de un largo periodo histórico de explotación y dominio de los terratenientes en perjuicio de los hombres-sin tierra, no obstante que de éstos y no de aquellos era la verdadera propiedad del territorio nacional mexicano.

El problema de la tierra en nuestro país es viejo y al parecer irresoluble. Su origen, desarrollo y consolidación se ha debido al pésimo planteamiento que del mismo se ha hecho, desde la época de la Colonia hasta el México postrevolucionario. Algunas instituciones que se pretendieron aplicar en nuestro medio son la seccionación del ejido mexicano, la parcelación de tierra en parvifundio y minifundio, etc., por otra parte al verdadero propietario se la ha apropiado, es decir, se la

²⁰ GONZALEZ RAMIREZ, Manuel. La Revolución Social de México. T.III. Ed. Fondo de Cultura Económica. México, 1974. p. 79

ha dejado sin propiedad y hasta sin posesión del terreno que por autentico derecho es de su propiedad.

La colonia en cuanto a su distribución de la tierra fue un desastre; Hidalgo cita medidas agrarias en su histórico decreto el 6 de diciembre de 1810 en el que declara que deben entregarse a los naturales las tierras de cultivo, sin que para lo sucesivo pudieran arrendarse, además, en beneficio de los indios se estableció el goce de sus tierras de comunidad.

Por otra parte Miguel Hidalgo y Costilla, promulgó en Guadalajara el 6 de diciembre de 1810 un Bando en el que mencionaba que todos los dueños de esclavos deberán darles la libertad dentro del término de diez años, so pena de muerte, la que se les aplicará por trasgresión de este artículo y que así mismo debía de cesar en lo sucesivo las contribuciones de tributos, respecto de las castas que lo pagaban, y toda exacción que a los indios se les exigía y por último que en todos los negocios judiciales, documentos, escrituras y actuaciones se haga uso de papel común, quedando abolido en el del sellado.

La colonia por el concepto español de propiedad y de absorción de enormes extensiones modificó la forma prehispánica de aprovechar la tierra, con la insurgencia mexicana del siglo XIX, se inicio la lenta y difícil transformación de tan importante capítulo de la vida social. El 5 de diciembre de 1810, Hidalgo promulgó un decreto en el cual ordenó que se devolvieran las tierras arrendadas con prohibición para lo sucesivo de arrendarlas; pues era su voluntad que gozaran únicamente los naturales en sus respectivos pueblos. El 15 de diciembre de 1810, Hidalgo decretó la abolición de la esclavitud y de los tributos que pesaban sobre los indios y mestizos.

Confirmando así el decreto expedido dos meses antes en Valladolid. Hidalgo propugnó por la Constitución de un congreso cuyas leyes destierren la pobreza, moderando las devastaciones del reino y la extracción de su dinero; fomenten las artes y la industria para que los mexicanos podamos hacer uso libre de las riquísimas tierras de nuestro país.

La independencia, fue una guerra campesina condenada a ser vencida. En el punto 27 de los Elementos Constitucionales circular por Ignacio López Rayón, que sucedió a Hidalgo en la dirección del movimiento Independiente, se halla el germen de la verdadera revolución agraria de México.

Toda persona que haya sido perjura a la Nación, sin perjuicio de la pena que se le aplique, se declare infame y sus bienes pertenecientes a la Nación. Frente Ignacio López Rayón, criollo letrado, indeciso y temeroso de una revolución popular, surgió José María Morelos y Pavón, representante de las clases explotadas en la Nueva España, a quien se la ha considerado el auténtico intérprete de los grandes intereses nacionales de México.

A la etapa de iniciación de la insurgencia (1810), siguió la de organización (1811-1815), durante la que los fines del movimiento fueron precisándose cada vez más. Con Morelos se reivindicaron las clases oprimidas durante la Colonia. Muerto Hidalgo, quedó en manos de Rayón y Morelos, una diferencia radical entre el pensamiento de ambos, pues aquél deseaba que la Independencia quedara a cargo de España y este alegó que la misma deberá estar bajo el patrimonio exclusivo de México y los mexicanos.

López Rayón dio marcha atrás en su proyecto de reforma agraria, en tanto que Morelos, en los sentimientos de la Nación punto 17, de los 23 que formuló en Chilpancingo el 14 de septiembre de 1813, proclamó que a cada uno se le guarden las propiedades y respete en su casa como un asilo sagrado señalando penas a los infractores, con lo cual, en esta época, daba a entender que la propiedad, inmueble entre otras, debía de ser de todos.

Morelos, a mediados de noviembre de 1810, ya había anunciado que las comunidades indígenas debían recobrar la propiedad de sus tierras, montes y aguas; por lo tanto, Morelos daba y dio a la lucha de la Independencia un verdadero contenido social y el carácter de una revolución agraria. En su decreto de 5 de octubre de 1813, en que proclama la necesidad de destruir el latifundio para equilibrar económicamente a las clases del país; mediante su proyecto de confiscación de bienes de españoles y criollos españolizados.

Morelos, tiene el mérito de haber convocado y protegido en primer congreso de América. La Constitución de Apatzingan de 22 de octubre de 1814, distinta de la española fue 1812, por el carácter republicano de aquella, se inspiró más en el modelo de las constituciones francesas de 1793 y 1795 que en los principios sociales y políticos de Morelos. Además de no haber hecho nada por moderar la opulencia de los ricos y la indigencia de los pobres; al depositar el Poder Ejecutivo en tres personas y no en una sola, abrió la puerta a la anarquía del movimiento independista, olvidando los principios de democracia social proclamados por Morelos.

La constitución de que se trata fue sancionada en Apatzingan el 22 de octubre de 1814 dándose a la misma al nombre de Decreto Constitucional por la libertad de la América Mexicana. Este decreto constitucional cuenta con 242 numerales.

Esta constitución o decreto constitucional, en lugar de haber tendido a la socialización de la propiedad inmueble, pretendió lo contrario, en virtud de que quienes expidieron tal documento eran o se consideraban "liberales", aunque muy a su modo. La Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos de 1824, lleva el nombre de tres títulos, a saber: Acta Constitutiva de la Federación Mexicana, Constitución de los Estados Unidos Mexicanos y Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos.

La Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos comprende siete títulos:

1. De la nación mexicana, su territorio y religión. Cuenta con tres artículos y no se refiere para nada al derecho de propiedad inmueble.
2. De la forma de gobierno de la nación, de sus partes integrantes, y división de su poder supremo. Cuenta con tres artículos y tampoco se refiere al derecho de la propiedad raíz.
3. Del Poder Legislativo. Cuenta con 67 artículos y no se refiere para nada a la propiedad de la tierra.
4. Del Supremo Poder Ejecutivo de la Federación. Se refiere a las restricciones de las facultades del presidente; ya que el presidente no podrá ocupar la propiedad de ningún particular ni corporación, ni turbarle en la posesión, uso o aprovechamiento de ella, si en algún caso fuere necesario, para un objeto de conocida utilidad general, tomar la propiedad de un particular o corporación, no lo podría hacer sin previa aprobación del Senado, y en sus recesos, del consejo de gobierno, indemnizando siempre a la parte interesada a juicio de hombres buenos elegidos por ella y el gobierno.
5. Del poder judicial de la Federación. Se refiere a las atribuciones de la Corte Suprema de Justicia, se establece que conocerá de las diferencias que puede haber de uno a otro Estado de la Federación.
6. De los Estados de la Federación.
7. De la observancia, interpretación y reforma de la Constitución y acta constitutiva y no se refiere en lo más mínimo al derecho de propiedad inmueble.

De la confusa variedad de tendencias políticas que siguió a la caída de Iturbe, surgieron dos partidos que, se llamaran liberal y el otro conservador.

Las dos cámaras que formaban en Congreso Federal, el sistema bicamarista de la Constitución de 1824, abrieron sus sesiones el 4 de enero de 1835. Una comisión de diputados que integraba entre otros D. Carlos María de Bustamante, y tuvo a su cuidado el examen de los poderes conferidos por los electorales a los representantes. En relación a las bases constitucionales contenidas en 14 artículos, expedidas por el Congreso Constituyente el 15 de diciembre de 1835; no tocan el derecho de propiedad territorial, en cuanto a particulares y comunidades se refiere.

Las leyes constitucionales de la República Mexicana, decretadas por el Congreso General de la Nación en el año de 1836, aluden al derecho de la propiedad inmueble en la primera y en la cuarta de sus leyes.

El diputado constituyente Don Ponciano Arriaga presentó su voto particular sobre el derecho de propiedad, mismo que se encuentra fechado el 23 de junio de 1856, dos días antes de que el presidente Comonfort expida su celeberrima Ley de Desamortización. El voto de que se habla señala que la sociedad y el individuo son dos cosas para el progreso social las cuales deberán consistir simplemente en un desarrollo simultáneo, así mismo debía de pensarse en organizar las cámaras, dividir poderes, en señalar facultades o atribuciones, en promediar y deslindar soberanías.

Los conquistadores españoles se apropiaron naturalmente de los terrenos más amplios, más fértiles y productivos. La propiedad era sagrada, porque representaba el derecho de la persona misma; ya que su pensamiento manifestaba que nuestra primera propiedad es nosotros mismos, nuestro yo, nuestra libertad y nuestro pensamiento. Había, pues antes de la ocupación una propiedad primera, que entendemos por la ocupación; después del derecho del primer ocupante, viene el derecho que nace del trabajo y de la producción; sin embargo en las inmensas propiedades territoriales del país la ocupación verdadera y mucho menos la posesión legal, ni la mano del hombre han contribuido a declarar y determinar el derecho.

La sociedad no ha sido constituida sobre la propiedad bien entendida, es decir, sobre el derecho que tienen el hombre de gozar y disponer del fruto de su trabajo; la sociedad ha sido fundada sobre el principio de la apropiación, por ciertos individuos, del trabajo de los otros individuos; en una palabra, sobre el principio de la explotación del trabajo de la mayoría por la minoría privilegiada. Bajo este régimen el fruto del trabajo pertenece, no al trabajador, sino a los señores.

Ignacio Comonfort asume el gobierno provisional de la República el 11 de diciembre de 1855; el 31 de marzo de 1856, con motivo de una sublevación, decreta el nombramiento de interventores de los bienes eclesiásticos de la diócesis provocó una ardiente protesta por parte de Antonio Pelagio de Labastida y Dávalos, quien polemizó por Ezequiel Montes, ministro de Justicia de Comonfort. Los acontecimientos que se refieren en síntesis son los antecedentes históricos de la expedición de la Ley de 25 de junio de 1856 sobre desamortización de fincas rústicas y urbanas, propiedad de corporaciones civiles y religiosas.

La ley de 25 de junio se refería a adjudicación y remate de fincas; establecía la incapacidad de las corporaciones para adquirir bienes raíces; además, ciertas disposiciones sobre procedimiento, como contratos de arrendamiento, juicios verbales sobre adjudicación y remates y división de terrenos de fincas rústicas para enajenarlos.

Siendo Presidente de la República don Ignacio Comonfort, el 25 de junio de 1856 se expidió la Ley de Desamortización considerando que uno de los mayores obstáculos para la prosperidad y engrandecimiento de la Nación, es la falta de movimiento o libre circulación de una gran parte de la propiedad raíz, base fundamental de la riqueza pública. Lo más grave fue que el artículo 3º dijo que bajo el nombre de corporaciones se comprenden todas las comunidades religiosas de ambos sexos, cofradías y archicofradías, hermandades, parroquias, ayuntamientos, colegios, y en general todo establecimiento o fundación que tenga el carácter de duración perpetua o indefinida. Los arrendatarios deberán promover la adjudicación de las fincas rústicas y urbanas en su favor; si el arrendatario dentro del plazo no promovía la adjudicación, entonces se autorizaba el denuncia y al denunciante se le aplicaría en su favor la octava parte del precio de la finca. Todas las enajenaciones, por enajenación o remate, deberían constar en Escritura Pública; otorgarse por los representantes de las corporaciones o, en su rebeldía; por la primera autoridad política o Juez de Primera Instancia del Partido; y causarían una alcabala del 5%, cuyo pago al igual que los gastos de remate o adjudicación estarían a cargo del comprador. Se declaraba, así mismo, que ninguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto, tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar por sí bienes raíces y pues todas las sumas del numerario que en lo sucesivo ingresen a las arcas de las corporaciones, por redención de capitales, nuevas donaciones, u otro título, podrá imponerlas sobre propiedades particulares, o invertir las como accionistas en empresas agrícolas, industriales o mercantiles, sin poder por esto adquirir para sí ni administrar ninguna propiedad raíz; este es el contenido fundamental de la Ley de Desamortización de 1856.

Esta ley fue ratificada mediante Decreto del Congreso el 28 de junio de 1856; dicha ley se dictó como una resolución que va a hacer desaparecer uno de los errores económicos que más han contribuido a mantener entre nosotros estacionaria la propiedad e impedir el desarrollo de las artes e industrias que ella dependen; y como una medida indispensable para allanar el principal obstáculo que hasta hoy se ha presentado para el establecimiento de un sistema tributario, uniforme y arreglado a los principios de la ciencia, movilizando la propiedad raíz, que es la base natural de todo buen sistema de impuestos.²¹

La Ley de Desamortización se interpretó muchas veces en forma confusa, de tal manera que fue necesario que el 17 de septiembre de 1856 se dictara una Resolución declarando que no están comprendidos en la Ley del 25 de junio último sobre desamortización, los terrenos de propiedad nacional cuya adjudicación no puede solicitarse por lo mismo; comenzaron a dictarse una serie de disposiciones para que las tierras salieran de la propiedad de las comunidades y se repartieron a título particular entre los vecinos de las mismas.

Para principio de octubre de 1856 ya se había pasado el plazo de tres meses otorgado para que los arrendatarios de fincas rústicas pidieran en su favor la adjudicación de las mismas.

Una circular del 9 de octubre de 1856 se reconoció que se está abusando de la ignorancia de los labradores pobres, y en especial de los indígenas, para hacerles ver como opuesta a sus intereses la Ley de Desamortización, cuyo principal objetivo fue favorecer a las clases desvalidas. Una circular del 28 de junio de 1856 dirigida a los Gobernadores, se deduce que los efectos que el Gobierno quería dar a la Ley de Desamortización era movilizar la propiedad raíz y normalizar los impuestos; se deseaba que los efectos fueran solo económicos y el artículo 26 de la citada Ley de Desamortización permitía a las Corporaciones que las sumas de numerario que en subsecuente ingresaran a sus arcas por redención de capitales, nuevas donaciones, u otro título, podrán imponerlas sobre propiedades particulares, o invertirías como accionistas en empresas agrícolas, industriales o mercantiles, sin poder por esto adquirir para sí ni administrar ninguna propiedad raíz.

Este artículo 26 nos explica claramente que el Gobierno deseaba que el Clero voluntariamente vendiera sus bienes raíces, urbanos o rústicos, y

²¹ Cfr. DELGADO MOYA, Rubén. Op. cit., pp. 469-471

continuará poseyendo su cuantioso patrimonio, pero en sumas de dinero o en propiedades particulares que no fueran bienes inmuebles; lo que implicaba quitarles su patrimonio al Clero; a si mismo se le dio la oportunidad al Clero para que aprovechara su situación de primer capitalista del país, movilizando sus dineros y creando una corriente económica favorable al país. No obstante la actitud conciliadora de Gobierno y su Ley de Desamortización, el clero no quiso vender voluntariamente sus propiedades ni entregar sus títulos correspondientes a las mismas y desde el pulpito amenazo a quienes compraran sus bienes con la excomunión y otras penas religiosas similares.

La Ley de Nacionalización de los Bienes Eclesiásticos, expedida por Benito Juárez en su carácter de Presidente interino constitucional de los Estados Unidos Mexicanos el 12 de julio de 1859, pretendió, resolver el problema de la tenencia de la tierra dentro de nuestras fronteras.

Es decir las mismas leyes sirvieron para que los terratenientes y los grandes latifundistas se apoderaran de casi todo el territorio nacional, incluyendo aquel en el que se encontraban las tierras comunales de los pueblos indígenas. Por otra parte, la agricultura tradicional resistió una declinación evidente; el campesino no tenía derecho de uso libre y menos todavía derecho de enajenación libre de su pedazo de tierra.

Uno de los grandes problemas que se creó en el porfiriato, fue el hacendismo; en que casi todo el territorio nacional era propiedad de unos cuantos marqueses o latifundistas feudales, lo cual propició por principio de cuantas que el campesino no tuviera la oportunidad de trabajar por su propia cuenta la tierra en la cual había nacido y que por un autentico derecho de propiedad le pertenecía. Durante el porfiriato aparecen las compañías deslindadoras con su nefasto historial colmado de despojos agrarios de toda índole, cometidos en agravio de los únicos propietarios de los predios rústicos de la nación entera: campesinos labriegos, peones, ejidatarios, comuneros pequeños y medianos propietarios, etc. Antecedente inmediato de las compañías deslindadoras es una ley de colonización de 1875, expedida, por lo tanto, un año antes de que Díaz asumiera por primera vez la presidencia de la nación mexicana el 23 de noviembre de 1876. El reparto de tierra en México hacia 1910 se puede resumir así: 120 millones de hectáreas estaban en manos de los españoles y de sus descendientes criollos, los hacendados (o sea más de la mitad del territorio); 267 propietarios poseían 47968814 hectáreas, que habían obtenido por actividad de las compañías deslindadoras.

En el valle de México y como consecuencia de la Reforma Agraria, para antes de 1940 se produjo una redistribución de la tierra, restituyéndolas a las poblaciones las áreas perdidas y brindándoles, aparentemente, la posibilidad de desarrollo.

Después de 1920 la ciudad de México empezó a diversificarse y a fortalecer sus funciones sociales, económicas y culturales. La concentración de poderes decisoriales en la capital, se afirmó y reforzó gracias a un aparato administrativo cada vez más voluminoso y complejo, cuyo crecimiento represento una muy importante fuente de empleos.

La relación entre leyes sobre tierras promulgadas en la Reforma y transferencias de tierras que tuvieron lugar en el porfiriato, provocaron como consecuencia que cantidades masivas de tierra cambiaran de manos en el porfiriato "le oponía el ideal de la pequeña propiedad y volvía a señalar en los mexicanos mas pobres, en las masas de desheredados, a los verdaderos sujetos de una justicia social que por primera vez se proclamaba contra un régimen de privilegio".²²

Al quebrantar las grandes propiedades de la tierra, e instituir un sistema mas equitativo de tenencia de la tierra era con la finalidad de crear una nación mas fuerte y prospera, basada en una distribución mas justa de la riqueza.

Carranza se valió del feudalismo cerebro de Luis Vicente Cabrera Lobató, al haberle encomendado que redactara la Ley Agraria del 6 de enero de 1915, en la que se pretendió basar el artículo 27 de la constitución de 1917 para resolver el problema de la tierra; aunque no se logro la adecuada y correcta redistribución del suelo entre nuestros indígenas. La Revolución de 1910 estallo en la Ciudad, pero donde tuvo mayor repercusión fue en el campo; la cual no beneficio a los grandes núcleos de población rural, y al transigir en los Tratados de Ciudad de Juárez, produciendo la usurpación de su poder político con Huerta y su propia contrarrevolución con Carranza.

La Ley Agraria del 6 de enero de 1915, prevé restituciones de tierras ilegalmente quitadas a comunidades de campesinos y también dotaciones mediante la expropiación de haciendas colindantes con grupos de campesinos, que no tuviesen tierras suficientes. Esta ley ha sido el punto de partida para gran parte del artículo 27 de la Constitución de 1917. Antecedentes más remotos son el Programa del

²² CORDOVA, Arnaldo. Ideología de la Revolución Mexicana. Ed. Instituto de Investigaciones Sociales. Universidad Nacional Autónoma de México. México, 1973. p. 122

Partido Liberal, del 1° de julio de 1906, el proyecto Alardín, maderista, en la XXVI Legislatura, la formación del Bloque renovador y el Plan de Texcoco. Jurídicamente el artículo 27 de la Constitución Política de México de 1917, en lo concerniente a la tenencia de la tierra, es tradicionalista y aburguesado.

Tradicionalmente en nuestro país han existido dos clases de propiedad, la comunal y la privada individual, las cuales en el transcurso de la historia de México han luchado incansablemente por sobrevivir; la comunal constantemente se ha visto amenazada por el segundo tipo de propiedad; es decir la privada individual. Como la lucha armada por la Independencia se llevó a cabo dentro y fuera del Valle de México. La ciudad no sufrió las consecuencias físicas del conflicto; en cambio resintió un flujo momentáneo pero importante de población.

La hacienda era una propiedad agrícola operada por un terrateniente que dirigía y una fuerza de trabajo que les testaba supeditada. Este tipo de propiedad condicionó la forma de ocupación de suelo: monopolizando la oferta de tierras para privar a los trabajadores de otras alternativas económicas o mediante doblamientos especiales de trabajadores dependientes, acasillados, a los que se dotaba de lotes de subsistencia y de cuartos para sobrevivir alrededor de la tienda de raya. En el Valle sus posibilidades se vieron prontamente contrarrestadas por la emergencia de otro fenómeno: la urbanización, y su otra cara: la desertificación del espacio rural.

Gran cantidad de estas pequeñas y medianas localidades sobrevivió en torno a la ciudad de México durante la época colonial y el siglo XIX. "Con el proceso de urbanización y la consiguiente expansión de la mancha urbana. Poblaciones como Coyoacán, Tacubaya, Tacuba, Xochimilco, San Ángel, Tlalpan, Tenayucan, Cuatitlan, etc., constituyen, aun dentro de la región urbana, importantes centros de animación de la vida popular, siguen manteniendo relaciones estrechas con los pueblos, estancias o rancherías que constituyen el sistema de asentamiento y en ocasiones también las comunidades resultantes del sistema, así como la regularidad de su espaciamiento. El campo recibe la oferta de trabajo y servicios, muy aparentemente se beneficia de las compras de la ciudad. Aún cuando ya a fines de la Época colonial existían iniciativas para regular el crecimiento de la ciudad de México, nada o casi es lo que se llevo a cabo. Hasta 1860 muy poco es lo que se hace: se cambia la estatua de Carlos IV y se abren nuevas arterias como Gante y 16 de septiembre y, poco después (1862), se abre la gran avenida del Imperio, más tarde Paseo de la Reforma. En torno al Paseo de la Reforma se organizo el crecimiento de la ciudad con nuevas colonias. La

primera fue la de los Arquitectos, parte de la actual San Rafael; luego siguió la de los Azulejos, pronto la de Guerrero y la de Santa María de la Ribera; en 1881 surge la de San Rafael; en 1882 se concedió el establecimiento de otra colonia en la hacienda de la Teja en el norte del Carmen; en 1886 la Morelos; en 1889 la del Rastro; en 1891 la Limantour y Candelaria; en 1894 la Díaz de León y la Maza; en 1899 la de Peralvillo; en 1902 la de la condesa, la Roma y la de la Bolsa; en 1904 la de Cuauhtemoc; en 1905 la de la Viga; en 1906 la del Valle y la Juárez; en 1907 la Romero Rubio y en 1909 la Escandon. Décadas más tarde, se desarrollan las Lomas de Chapultepec, San Ángel Inn y se fracciona el Hipódromo de la Condesa. La industrialización incipiente atrae las viviendas de los trabajadores y se van constituyendo en el norte la Industrial Vallejo, Lindavista, Rastro, Michoacán, etc. Se fraccionan los terrenos de antiguas haciendas como las de Anzures, Chapultepec-Morelos y Polanco y se incorporan a ciudad. Esta expansión y crecimiento cuantificable hasta 1940, es casi imposible de seguir en las siguientes décadas; sin relaciones de continuidad entre ellos, a los que posteriormente debió de dotar de servicios el gobierno del Distrito Federal. Por los años cincuentas el crecimiento, siguió en parte la orientación de las carreteras de Querétaro, Pachuca, Puebla; en tales años es cuando la ciudad rebasó los límites administrativos del Distrito Federal y se extendió a los municipios limítrofes del Estado de México.

Entre 1960 y 1970, el Área Metropolitana de la Ciudad de México experimentó un crecimiento espectacular, pues la parte colindante del Estado de México aumentó 233,000 a 1.7 millones de habitantes. De esta manera, la población urbana se vio incrementada por la de las localidades no urbanas que se integraron al asentamiento central; incorporándose localidades próximas como Cuautitlan, San Cristóbal Ecatepec, Tlalnepantla. Desde las épocas colonial y aun prehispánica, se formaron mercados hasta el México Independiente: La Lagunilla, el puente de Roldán y la Merced. Después de la apertura del Paseo de la Reforma aparecieron las primeras obras viales de cierta importancia, como fue Avenida 20 de Noviembre; a fines de los cuarenta, el viaducto Miguel Alemán; en los cincuentas, la Calzada de Tlalpan; en los sesentas en tramo del Anillo Periférico y la Avenida Río de Churubusco y en los setentas un tramo del Anillo Interior. Por su importancia como medio de comunicación y de transporte colectivo, se pudo agregar a estas vías las primeras líneas del Metro, terminadas a fin de los sesentas, con una longitud de pocos más de 40 km². Las concentraciones más importantes de industrias en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, se ubicaron al norte de esta y principalmente se extendieron por las delegaciones de Azcapotzalco y Gustavo A. Madero y en los municipios de Naucalpan, Tlalnepantla y Ecatepec. Los espacios residenciales que

corresponden a grupos de nivel de ingreso elevado se localizaron al noroeste, oeste y suroeste de la ciudad.²³

La constitución de 1824 trata la división territorial de los Estados y enumera entre otros al Estado de México. La creación del Distrito Federal estuvo inspirada en la Constitución desde los Estados Unidos. En las leyes (1838) emanadas de los gobiernos centralistas, además de cambiar la denominación del Estado a Departamentos, se incorpora el Distrito federal al Departamento de México y se dice que la capital del Departamento de México es la ciudad de este nombre.

En 1903 se abolieron los distritos y se crearon trece municipalidades: México, Guadalupe Hidalgo, Azcapotzalco, Tacaba, Tacubaya, Mixcoac, Cuajimalpa, San Angel, Coyoacan, Tlalpan, Xochimilco, Milpa Alta e Iztapalapa.

Después de la revolución, se incrementó la socialización al intervenir el Estado en la prestación de los servicios sociales y públicos. El Estado interviene actualmente en la producción y consumo de valores de uso urbano; calles, plazas y jardines y otros grandes servicios; el Estado apoya la socialización de la producción y el desarrollo de la circulación y el transporte, atiende la educación, la salud, la asistencia y la recreación, mediante la creación de valores de uso ligados a la reproducción de la fuerza de trabajo. Así mismo, interviene en la propiedad de la tierra para lograr una cada vez portante apropiación de los suelos, necesaria para el desarrollo de sus políticas urbanas.

En este proceso de socialización no desaparece del todo la contradicción existente entre la necesidad de socializar la apropiación del espacio para ampliar la reproducción de las fuerzas productivas y el dominio privado de este espacio detentado por las exigencias de capital.

²³ . MESSMACHER, Miguel. Op. cit., pp. 90-100

CAPITULO 2. MARCO CONCEPTUAL

2.1. CLASES DE BIENES

Es importante señalar que nuestra Legislación clasifica los Bienes esto por considerarlo necesario en virtud a su naturaleza y en particular por satisfacer las necesidades para las que han sido creados.

Nuestros jurisconsultos definen el concepto de Bien, como aquello que reporta al hombre algún provecho y servicio para atender a sus necesidades. Se entiende por cosa todo lo que lo que tiene entidad; ya sea corporal o espiritual, natural o artificial, real o abstracta. De lo anterior se entiende que no todas las cosas son bienes, ya que para que un bien asuma la cualidad de cosa, se hace precisa la concurrencia de una posibilidad de apropiación.

Para el autor Rafael De Pina define que "la cosa es un elemento u objeto material situado fuera de toda idea de apropiación, en tanto que el bien, es un objeto material susceptible en principio, de apropiación, actual o virtual."²⁴

Existen cosas que, por su propia naturaleza, repelen toda idea de apropiación, como sucede con las cosas comunes. En nuestra legislación se han hecho varias clasificaciones de los Bienes atendiendo a su naturaleza, es decir las relativas a cosas o bienes corporales; así como a los incorporales o de derechos.

La clasificación de Bienes Muebles e Inmuebles aparece combinada con la división de los mismos en corporales e incorporales. El Código Civil en su artículo 750 establece:

Artículo 750. Son bienes inmuebles:

I. El suelo y las construcciones adheridas a él;

II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;

²⁴ DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Vol. II. Cuarta Edición. Ed. Porrúa, México, 1970. p. 25

III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;

IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;

V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;

VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;

VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;

VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;

IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;

X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;

XI. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XII. Los derechos reales sobre inmuebles; y

XIII. Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas."

El Derecho reconoce mayor importancia a los bienes inmuebles que a los muebles, dentro de los patrimonios particulares. Los bienes inmuebles permanecen indeleblemente adheridos a una porción del territorio y se hallan sujetos a la supervisión y vigilancia del soberano territorial; por el contrario los muebles pueden ser objeto de desplazamiento. Debido a las características de fungibilidad y movilidad; en la mayoría de los

casos hace difícil la identificación de los bienes muebles; de ahí que la corporalidad de los muebles adiciona un rasgo de tipicidad.

El maestro Zorrilla establece que "los bienes corporales son cosas materiales, tangibles y perceptibles por los sentidos, que asumen el carácter de muebles o inmuebles en virtud de una circunstancia meramente física derivada de su propia naturaleza."²⁵

Los bienes muebles por su naturaleza se definen en atención a su movilidad, autónoma o derivada de un agente extraño.

Artículo 753. Son muebles por su naturaleza, los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya por efecto de una fuerza exterior.

De lo anterior consideramos que los bienes muebles son aquellos que se puedan transportar de un lugar a otro, y ser susceptibles de apropiación; sin que exista perjuicio de la cosa inmueble a que llegase a estar unido.

Los derechos son siempre bienes incorporeales, cuando inciden sobre objetos corporales; es decir los bienes incorporeales son aquellos bienes inmateriales que se encuentran fuera de la tangibilidad y percepción sensorial; esto no quiere decir que sean bienes imaginarios puesto que éstos recaen en un ordenamiento jurídico.

El Código Civil en su artículo 763 establece que Bienes Fungibles o No Fungibles son:

Artículo 763. Los bienes muebles son fungibles o no fungibles. Pertenecen a la primera clase los que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad. Los no fungibles son los que no pueden ser substituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad.

Los bienes fungibles son aquellos bienes intercambiables y susceptibles de ser substituidos entre sí; de suerte que los unos son utilizados en función de los otros tratándose de pagos y restituciones. Por el contrario, los bienes no fungibles son los que se consideran en su individualidad aislada, sin que, en ningún caso puedan remplazarse recíprocamente.

²⁵ ZORRILLA RUIZ, Manuel Ma. Derecho Civil. Tomo II. Vol. I. Ed. Bosch. Barcelona, 1965. p. 102

El maestro Lastra establece que "Bienes fungibles son los que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad...los no fungibles son los que no pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad."²⁶

Así pues, se puede entender que la fungibilidad es la capacidad de consumibilidad. Cabe hacer la aclaración que dentro de esta clasificación no se pueden considerar a los bienes inmuebles en virtud a que si bien es cierto sean susceptibles de consumo nunca tendrán las características que los distinguan.

Bienes consumibles y Bienes no consumibles. El Maestro Lastra establece que "son bienes consumibles los que se destruyen o consumen por el uso, en forma inmediata o gradual... los no consumibles serán aquellos que puedan usarse en varias ocasiones, es decir en forma prolongada y repetida."²⁷

Dentro de nuestra legislación no se contempla la clasificación anterior; pero hay que comprender que hay bienes que se consumen y destruyen por obra del primer uso que se haga de los mismos y que por otra parte hay bienes susceptibles de reiterada utilización; aunque lo cual haga posible su progresiva disminución de su valor.

El derecho superpone a la realidad física y junto al dato de la consumibilidad jurídica, es decir su aptitud para ser objeto de enajenación.

En lo referente a los Bienes Mostrencos y Bienes Vacantes, el artículo 774 del Código Civil del D.F. establece:

Artículo 774. Son bienes mostrencos los muebles abandonados y los perdidos cuyo dueño se ignore.

Todo bien es apto de apropiación; en algunos casos, sabemos de la existencia de su legítimo dueño, pero desconocemos el lugar donde pueda ser localizado; generalmente este supuesto es aplicable para todos aquellos bienes u objetos extraviados, los cuales están depositados en las oficinas pertenecientes a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

²⁶ LASTRA LASTRA, José Manuel. Fundamentos de Derecho. Ed. Mc. Graw-Hill. México, 1994. P. 112

²⁷ Idem

Respecto a los Bienes Vacantes. El Código Civil del D.F. menciona:

Art. 785. Son bienes los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido.

Generalmente nos referimos en este caso a los lotes bardados del cual desconocemos quién es su legítimo propietario.

Bienes Divisibles e Indivisibles. Para el maestro Lastra "son bienes divisibles aquellos que puedan fraccionarse de modo tal que las singulares partes restantes de la división tenga la misma naturaleza y función que el todo."²⁸

Sin duda aquí nos podemos referir a las grandes extensiones de tierra, en un momento dado al subdividirse para formar los Fraccionamientos.

Son considerados bienes indivisibles aquellos "si se fraccionaran no podrían servir para el uso al que naturalmente estaban destinados antes de su subdivisión".²⁹

En este caso nos podríamos referir a aquellos bienes que dada su naturaleza no son susceptibles de división puesto que perderían sus cualidades.

Los Bienes del Dominio del Poder Público o de Propiedad de los particulares. Son bienes del dominio del poder público los que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, así lo establece el artículo 765 del Código Civil para el D.F.

Artículo 765 Son bienes de dominio del poder público los que pertenecen a la Federación, al Distrito Federal, a los Estados o a los Municipios.

Éstos a su vez se dividen: a) bienes de uso común, b) bienes destinados a un servicio público y; c) bienes propios; como lo establece el Código Civil del D.F.

Art. 767. Los bienes de dominio del poder público se dividen en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios.

²⁸ LASTRA LASTRA, José Manuel. Op. cit., p. 113

²⁹ DE PINA, Rafael. Op.cit., p. 25

Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles; pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, observando las restricciones establecidas por la Ley.

Los bienes destinados a un servicio público y los bienes propios pertenecen en pleno dominio a la Federación, a los Estados o a los Municipios; los primeros inalienables e imprescriptibles, mientras no se desafecte del servicio público a que se hallen destinados.

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

El dominio público es el "sector de bienes que pertenecen al estado sobre los cuales éste ejerce una potestad soberana, conforme a reglas de derecho público, a efecto de regular su uso o aprovechamiento, y de esa manera se asegure su preservación o racional explotación."³⁰

Los bienes de dominio público están sujetos a un régimen de derecho público cuyas características consisten en que son: inalienables, imprescriptibles, inembargables, su incorporación, desincorporación o cambio de destino requieren un procedimiento especial de derecho público, pueden formar parte del patrimonio ya sea federal, local o municipal y son concesionables. El dominio público está fuera del comercio ya que mientras no haya de por medio un acto de desafectación, esas cosas no podrán válidamente enajenarse en beneficio o a nombre de los administradores; de igual manera en nuestro derecho no se pueden seguir procedimientos que impliquen el embargo de bienes; esto significa que el Estado nunca perderá la potestad sobre los bienes de dominio público a favor de los particulares, por el transcurso del tiempo y por último los bienes pueden ser concesionables mientras no salgan del patrimonio del Estado; esto es que el Estado conserva el dominio y el particular concesionario solo disfruta el uso.

El poder público reitera su tutela sobre estos bienes al protegerlos de cualquier acción que conlleve su demérito, destrucción o cualquier daño que merme su utilidad.

³⁰ MARTINEZ MORALES, Rafael. Derecho Administrativo. Segundo Curso. Ed. Harla. México, 1991. p. 51

2.2. ESCRITURA PÚBLICA

La actividad del notario y la de todos los que intervienen en el acto, no persigue mas que un propósito; producir el instrumento público. Nuestra ley designa el término de instrumento público para el documento que produce el notario.

"Escritura Pública es el documento original asentado en el protocolo por medio de la cual se hace constar una acto jurídico y que lleva la firma y sello del notario."³¹

La mayoría de la veces utilizamos el término escritura pública para referirnos a la protocolización del contrato de compra-venta que es conocida como Escritura de Contrato de Compra-venta; lo cierto es que todo documento que sea tirado por el Notario y que de fe de hechos o actos jurídico recibirá el nombre de Escritura Pública.

Por su parte la Ley de Notariado para el D.F. en su artículo 100 establece:

Artículo 100. Escritura es cualquiera de los instrumentos públicos siguientes:

1. El original que el Notario asienta en folios, para hacer constar uno o más actos jurídicos y que firmado por los comparecientes, el Notario autoriza con su sello y con su firma;...

Por lo tanto debemos entender que la forma general de la escritura es la que comprende la comparecencia, la exposición, las estipulaciones, el otorgamiento y la autorización; esto en otro sentido se entiende como las partes que intervienen en la celebración de este acto jurídico; con la finalidad de llegar al perfeccionamiento y validez de dicho acto jurídico.

Algunos autores han dividido la estructura de la escritura pública en partes las cuales se conocen como: a) Proemio, b) Antecedentes, c) Cláusulas, d) Representación, e) Generales, f) Certificaciones y g) Autorización.

³¹ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Notarial. Séptima Edición. Ed. Porrúa. México 1995. p. 225

a) Proemio

El proemio es la parte que determina los elementos del acto jurídico o contrato; como son el lugar de otorgamiento de la escritura, de este acto se desprende la jurisdicción de la actuación notarial y el lugar de ubicación de la notaria. Generalmente el lugar de cumplimiento de las obligaciones es el domicilio de los contratantes, salvo que haya renunciado a él.

La escritura debe contener la fecha en que se extiende; es de suma importancia la determinación de la fecha ya que de ello dependerá su aplicación temporal, para que empiece a surtir efectos el acto jurídico. La ley no señala en qué lugar de la escritura o acta debe ir, la mayoría de veces se asienta al iniciar la redacción del proemio y las otras veces al pie.

La Ley de Notariado para el D.F. en su artículo 102 dice a la letra:

Artículo 102. El notario redactará las escrituras en español, sin perjuicio de que pueda asentar palabras en otro idioma, que sean generalmente usadas como términos, de ciencia o arte determinados, y observará las reglas siguientes:

I. Expresará en el proemio el lugar y fecha en que se asienta la escritura, su nombre y apellidos, el número de la notaria a su cargo, el acto o actos contenidos y el nombre de los otorgantes y el de sus representantes y demás comparecientes...

Los instrumentos notariales deben contener el día, mes y año en que se realiza el acto, como lo establece el referido artículo 102 en su fracción II.

Artículo 102...

II. Indicara la hora en los casos en que la ley así lo ordene y cuando a su juicio sea pertinente...

Cuando la escritura queda asentada en el protocolo del notario, hay obligación de señalar la fecha; esta fecha es importante para tomar como base el cómputo a que se refiere la ley (Art. 116 de la Ley de Notariado para el D.F.); es decir que tendrán treinta días naturales para que los otorgantes firmen el instrumento notarial. Una segunda fecha es la que se asienta cuando los otorgantes o partes otorgan su firma manifestando su conformidad con el contenido; de igual manera al

haber firmado los otorgantes ante la presencia del notario, este último firma asentando la razón "Ante mí", y su sello y una última fecha se encuentra cuando se inscribe en el Registro Público de la Propiedad; cabe aclarar que dicha inscripción tiene como finalidad la de surtir efectos contra terceros siempre y cuando sea una escritura traslativa de dominio.

Las personas que intervienen en la creación de la escritura pública son el Notario, Sujetos, Partes, Otorgantes, Concurrentes y Comparecientes.

Notario. Es la persona que colabora en la exteriorización de la voluntad, de la construcción jurídica, dándole nacimiento eficaz al acto. Aquí es donde se acentúa su carácter de profesional del Derecho, al calificar y al redactar el acto, cumpliendo todos los requisitos esenciales para su entera validez y perfección.

El Notario deberá expresar su nombre, apellido y número de notaría.

Artículo 42. Notario es el profesional del derecho investido de fe pública por el Estado, y que tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante él acuden, y conferir autenticidad y certeza jurídicas a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría...

El sujeto. Es la persona que se ve afectada en su patrimonio en virtud del otorgamiento de una escritura.

Parte. Es la persona o personas que ostentan una misma prestación en una prestación en una escritura.

Otorgante. Es quien da el consentimiento al firmar la escritura o al imprimir su huella digital; es decir es quien directa o personalmente realiza el acto jurídico.

Concurrente. Son las personas que no se obligan dentro del instrumento notarial, que en este caso son los testigos; de varias clases a saber: de conocimiento o identidad cuando el notario no conozca al otorgante, será identificado por dos testigos; los instrumentales y de asistencia cuando una persona no sabe firmar, como lo establece la referida Ley de Notariado.

Artículo 102...

XIX. Expresará el nombre y apellidos paterno, materno, nacionalidad, fecha y lugar de nacimiento, estado civil, ocupación y domicilio de los otorgantes, y de sus representantes, en su caso...

Compareciente. Es la persona que teniendo o no interés jurídico, le pide al Notario su actuación, generalmente en la práctica, en las escrituras notariales, se dice "que leí y expliqué a los comparecientes".

b) Antecedentes

Es la parte de la escritura en donde se relacionan y describen los bienes objeto del contrato así como los títulos que dieron origen al derecho del enajenante.

Artículo 102...

III. Consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura...

Esto significa que el notario examinará quién es la persona capacitada para enajenar; qué gravámenes y limitaciones de dominio tiene el bien objeto de la operación, su inscripción o situación en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 102...

IV. Si se tratare de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos; relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho objeto de acto contenido en la escritura y citará los datos de su inscripción en el Registro Público, o señalará, en su caso, que dicha escritura aún no está registrada...

El otorgante deberá acreditar formalmente su derecho; es decir la forma en que obtuvo el título de propiedad, es la causa por la que posee o es propietario de una cosa ya sea por contrato privado, o en escritura pública, en sentencia judicial, etc.

Cuando un título de propiedad va a relacionarse, además de asentar la clase de título de que se trata, se tiene la obligación de mencionar y describir las características del inmueble objeto del contrato. En primer lugar se especifica la superficie en metros cuadrados; deben señalarse los linderos, que es una descripción del perímetro. Las colindancias que

consiste en determinar las circunstancias existentes en cada uno de los lados.

Artículo 102...

XIV. Designará con precisión las cosas que sean objeto del acto, de tal modo que no puedan confundirse con otras, y si se tratare de bienes inmuebles, determinará su naturaleza, ubicación, colindancias, o linderos, y en cuanto fuere posible sus dimensiones y extensión superficial;...

El notario, además de describir los datos contenidos en el título de propiedad que acrediten el derecho del enajenante, deberá describir otras características del bien objeto del contrato. Tratándose de un inmueble, puede ser que éste se haya construido con dinero propio del dueño o que la construcción sea de un ajeno. Esta circunstancia tendrá que sentarse en la escritura.

El notario previo al otorgamiento de una escritura, necesita recabar ciertos documentos; como son los permisos, autorizaciones, constancias y certificaciones.

c) Clausulado

Las cláusulas constituyen la parte formal más importante de la escritura. Es el elemento medular del mismo, en ella se concreta su objeto, se especifica lo deseado por las partes, se establece la finalidad económica del contrato y se satisfacen las necesidades jurídicas de los contratantes. En él se determina la expresión del consentimiento que recae sobre el objeto del contrato.

Artículo 102...

XIII. Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad, concisión y precisión jurídica y de lenguaje, preferentemente sin palabras ni formulas inútiles o anticuadas...

El clausulado contiene la voluntad de quien otorga, que expresa, no hechos existentes en ese momento, sino otorgamiento, voluntad expresada en forma imperativa que se va a cumplir en el futuro.

En las cláusulas se incluyen el consentimiento y el objeto del contrato. En todo contrato hay elementos esenciales, naturales y accidentales según los elementos que contengan.

d) Representación

Una institución de frecuente uso en la práctica notarial es la representación. Se da cuando una persona actúa a nombre de otra. La representación constituye una parte de la estructura de la escritura pública.

Tanto la Ley de Notariado como la práctica notarial, enuncian esta parte de la escritura con el nombre de personalidad. La representación puede definirse como la facultad que tiene una persona de actuar, obligar y decidir por cuenta de otra o a su nombre.

Artículo 102...

XVI. Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro o en ejercicio de un cargo...

e) Generales

La Ley de Notariado requiere que en el instrumento notarial se enuncien una serie de datos de quienes intervienen en una escritura o acta notarial. Éstos son las llamadas generales que comprenden algunos de los atributos de la personalidad.

Algunas de las generales como el nombre, domicilio, nacionalidad y estado civil, coinciden con los atributos de la personalidad. Otras no, como es la fecha de nacimiento, la ocupación y el lugar de origen; sin embargo, estos datos se relacionan con la capacidad e identidad de la persona. Así se evita la sustitución o suplantación.

f) Certificaciones

En las certificaciones concretiza la actividad del notariado como fedatario. Es la parte donde manifiesta el contenido de su fe pública, que es: fe de la existencia de los documentos relacionados en la escritura; fe de conocimiento; fe de la lectura y explicación; y fe de otorgamiento de la voluntad.

La escritura puede ser leída por el notario, por quienes intervienen o por otra persona. Una escritura puede firmarse en un mismo día o parcialmente en varios.

Artículo 102...

XX. *Hará constar bajo su fe:*

c) Que les fue leída la escritura a los otorgantes y a los testigos e intérpretes, o que ellos la leyeron, manifestaron todos y cada uno su comprensión plena.

g) Autorización

La autorización de la escritura es el acto de autoridad del notario que convierte al documento en auténtico; la da eficacia jurídica, pleno valor probatorio y fuerza ejecutiva. Autorizada definitivamente la escritura, se puede expedir el testimonio y, cuando sea inscribible, se hará en el Registro Público de la Propiedad.

2.3. ENAJENACIÓN

El derecho no solo se ocupa de la propiedad en cuanto a su contenido, sino a su ejercicio, al modo y capacidad de adquirirla y transmitirla; la propiedad es una facultad amplia de disposición del propietario sobre la cosa y que de igual manera en algunas ocasiones la ley le prohíbe una serie de actos de los cuales no permite que el propietario pueda ejecutarlos. A estas limitaciones de la propiedad que recaen sobre la cosa se les conoce con el nombre de prohibiciones o restricciones al derecho de propiedad. El derecho ha pretendido clasificar los principales actos de disposición sobre la cosa, conocidos éstos como elementos de la propiedad que son los derechos de usar, disfrutar y consumir la cosa.

La propiedad, se caracteriza por ese amplio derecho de disposición; lo cual concede al propietario el derecho a todo lo que producen sus bienes, o sea los frutos naturales, industriales y civiles; le da el derecho de usarlos, el de consumirlos jurídicamente, o sea enajenarlos.

La enajenación es el "Acto de transmitir a otra persona el dominio o derecho que se tiene sobre una cosa..."³²

De lo anterior se desprende que el propietario puede disponer de la cosa en virtud de actos materiales, como son consumiéndola o destruyéndola; o bien de actos jurídicos como el derecho de disponer que viene siendo la facultad de enajenar; esto se comprende como la

³² Enciclopedia Salvat. "Diccionario". Tomo 5. Imprenta Gráficos Monte Alban. México, 1983. p. 1182

plena alienabilidad, cesibilidad y transmisibilidad de un bien, ya que el derecho de propiedad es exclusivo y perpetuo; pues debe entenderse como la tendencia de que el derecho perdura en tanto subsista su objeto, en virtud a que no se extingue con el transcurso del tiempo, a no ser que la cosa sea consumida o abandonada, pues de otro modo el dueño tiene la facultad de disponer de ella durante toda su vida o transmitir el derecho a otras personas.

La facultad de disponer de la cosa da como resultado la enajenación y que a saber en nuestra legislación permite que el propietario pueda disponer de ella después de su muerte, trasmitiéndola a sus herederos, ya sea por voluntad propia o porque la ley así lo determinó.

En otras palabras la enajenación permite garantizar al propietario, a condición de que al ejercitar su derecho procure el beneficio social. Pues sí bien es cierto para ejercitar su derecho el enajenante deberá cumplir ciertas condiciones como son: gozar de ese derecho; esto es que el enajenante sea el dueño y que se observen las formalidades establecidas por la ley; que no se perjudique a terceros; que no cuente con limitaciones y que la cosa este dentro del comercio; de ahí que nuestra legislación proteja este derecho como el más sagrado; ya que estas condiciones podrían considerarse como elementos que limiten el derecho de propiedad, porque de alguna manera encontramos implícita la doble idea que consiste en respetar los derechos de los demás y el no perjudicar a la colectividad.

El propietario tiene el deber, y la correlativa facultad, de emplear la cosa en la satisfacción de las necesidades individuales o colectivas, y ante todo de las suyas propias. Por último definiremos que la enajenación es el derecho de gozar y disponer de las cosas de manera plena y exclusiva, dentro de los límites y con sujeción a las obligaciones impuestas por el ordenamiento jurídico.

2.4. FRACCIONAMIENTO

El artículo 27 constitucional menciona que se podrán fraccionar grandes extensiones de tierra o latifundios para el reparto de tierra como causa de utilidad pública el uso y aprovechamiento del suelo.

La Legislación hace referencia a que se entiende por fraccionamiento la división de un terreno en lotes, que requiera del trazo de una o más vías públicas.

El Diccionario Enciclopédico de la Lengua Española menciona que fraccionamiento es "la acción y efecto de fraccionar" y fraccionar es "dividir una cosa en partes o fracciones".³³

Las necesidades de una vivienda digna implican la urbanización de áreas urbanas y rurales para la creación de habitaciones; lo cierto es que la propiedad privada implica disponibilidad de espacios, lo cual hace imposible que el Estado Mexicano pueda regular la distribución equitativa de la propiedad. Situación por la cual la ley establece que se podrán aprovechar los bienes de dominio público mediante concesiones y permisos; estas regulaciones permitirán ejercer el derecho de propiedad privada en sus tres ámbitos; el uso, disfrute y disposición.

La ley autorizará fraccionamientos tomando en cuenta el suelo ya sea urbanizable o no urbanizable, las clases de fraccionamiento en función a su destino, etc.; estas autorizaciones serán otorgadas por el Gobierno del Distrito Federal.

Los fraccionamientos serán conjuntos habitacionales cuya característica es que serán de carácter popular y de interés social; siempre y cuando no se afecten zonas arboladas es decir reservas ecológicas, zonas monumentales históricas.

2.5. GARANTÍAS CONSTITUCIONALES

Una de las preocupaciones fundamentales de una sociedad; es que sus individuos vivan en un Estado de Derecho, donde cada uno de ellos tenga garantizado su derecho a una integridad física, psicológica y social; de ahí que cada Nación en su poder supremo deposite su confianza en una Constitución con la finalidad de que éstos serán debidamente resguardados.

Constitución "En sentido material, complejo de normas jurídicas fundamentales escritas o no escritas, que traza las líneas maestras de ordenamiento jurídico. En sentido formal, conjunto de normas

³³ Enciclopedia Salvat. "Diccionario". Tomo 5. Imprenta Gráficos Monte Alban. México, 1983. p. 1447

legislativas, que ocupan una posición especial y suprema en el ordenamiento jurídico y que regulan las funciones y los órganos fundamentales del Estado.”³⁴

La Constitución es el documento formal que contienen la Ley Fundamental de una Nación y que determina el contenido y forma del Derecho Objetivo que prevalece en un lugar y época determinados. Esa Ley contiene un cuerpo de normas jurídicas generales, abstractas, permanentes y obligatorias, mas o menos sistematizadas, y cuya creación procede de las fuentes formales, reales e históricas del Derecho. Es decir, del proceso legislativo y de la lucha política de las fuerzas reales del poder.

La Ley es fundamentalmente el resultado de la obra legislativa; sin embargo, el contenido de las disposiciones jurídicas está determinado por factores políticos y sociales.

La Ley es obligatoria porque debe observarse; es general porque se aplica a todos los casos que caigan dentro de los supuestos establecidos por la norma; es abstracta porque esta expresada en términos abstractos para aplicarse a casos concretos; y, es permanente porque no se agota en el ejercicio de los derechos u obligaciones que impone.

Las constituciones generalmente han surgido de procesos históricos de reforma y cambio de los pueblos en sus formas de convivencia y organización social. El mecanismo jurídico ha sido determinado por la instalación de un Congreso o Asamblea Constituyente, cuya legitimación emana de la fuerza del poder político vigente, ya sea que represente la voluntad popular o intereses particulares de determinadas clases o sectores de la sociedad.

El reconocimiento y adopción de los derechos civiles y políticos fundamentales del hombre fueron producto de una larga lucha de la humanidad, formando parte indisoluble de la vida de los pueblos.

En términos generales la Constitución regula las garantías individuales y sociales; la calidad de ciudadano mexicano ; la soberanía social y popular; la forma de Gobierno; el ejercicio de la soberanía a través de los Poderes de la Unión; el Sistema de los Partidos Políticos; la División de los Poderes; el Sistema Federal; el Municipio Libre; el Sistema de Defensa de los Derechos Humanos; el Juicio de Amparo; la Separación de la Iglesia y el Estado; el Principio de la No Reelección de algunos

³⁴ Diccionario Jurídico Espasa. Madrid, 2002. pp. 397 y 398

Funcionarios Públicos, en especial del Presidente de la República; la inviolabilidad de la constitución; la distribución de las competencias entre la Federación y las Entidades Federativas; y, el sistema de Reformas Constitucionales.

Las Garantías Constitucionales son los derechos mínimos que asegura la Constitución a los individuos que componen un Estado. Esos derechos pueden ser individuales y sociales.

Las Garantías Individuales son los derechos mínimos de que goza una persona humana, establecidos en la Constitución para fijar el límite de acción del Estado o de la Autoridad frente a los particulares y cuyo goce o disfrute debe ser permanente, ya que de interrumpirse le dan a los individuos el poder jurídico y social de buscar su restitución mediante el control constitucional, a través del Juicio de Amparo, derecho público subjetivo irrenunciable contenido en la Constitución.

Las Garantías Sociales son los derechos mínimos de que goza una colectividad o grupo social, por sus condiciones materiales de existencia y que la Constitución protege, a través del Estado y las Leyes, para armonizar a la sociedad. Entre estas clases están los trabajadores, los campesinos o colectivos como todos los individuos susceptibles de recibir educación.

Las Garantías Individuales y Sociales plasmadas en la Constitución de la República forman parte de los Derechos Humanos, pero no incluyen todos los derechos humanos.

Los Derechos Humanos son normas jurídicas y morales; necesidades inherentes a la naturaleza humana y social del hombre; valores políticos y éticos; aspiraciones y hasta gustos, que caracterizan a la especie humana y que de manera general son aceptados, reglamentados o permanentemente buscados para una menor convivencia de la sociedad y de los pueblos del mundo, para que vivan con dignidad; es difícil encontrar un concepto acabado de los derechos humanos, ya que pueden existir tantas definiciones como corrientes del pensamiento y posturas políticas haya. Éstos conforme sus necesidades y el grado de organización, educación y lucha van estableciendo el reconocimiento de sus derechos y la conquista de otros nuevos; dando lugar así a la creación de las Garantías Individuales y Sociales consagradas en nuestra Carta Magna.

Las Garantías de Igualdad son aquellas que consisten en que la norma legal será aplicada a todo ciudadano nacional o extranjero sin distinción

de raza, religión, clase económica o social y se encuentran consagradas en los artículos 1º, 2º, 4º, 12º y 13º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por su parte las Garantías de Libertad consisten en los fines y objetivos que tienen el individuo de carácter personal para alcanzar su bienestar social, pero su libertad va a estar limitada por el Derecho; es decir cuando esta libertad afecte la de otros. Estas libertades se contemplan en el Art. 5º Libertad de Trabajo; Art. 6º Libertad de Expresión; Art. 7º Libertad de Imprenta; Art. 8º Derecho de Petición; Art. 9º Libertad de Reunión y Asociación; Art. 10º Libertad de Posesión y Portación de Armas; art. 11º Libertad de Tránsito; art. 24º Libertad de Religión o Creencias.

Al conjunto de condiciones, derechos, requisitos, elementos o circunstancias previas a los que debe sujetarse todo acto de autoridad; por el cual se pretenda afectar la esfera jurídica del gobernado reciben el nombre de Garantías de Seguridad Jurídica; las cuales están plasmadas en los artículos 14, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 Constitucionales.

La Garantía de Propiedad establece los derechos que regulan la propiedad y tenencia de la tierra y se relacionan con la seguridad que establece el artículo 14 constitucional. Esta garantía se consagra en el artículo 27; el cual refiere que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual la transmite a los particulares constituyendo la propiedad privada.

Las Garantías Sociales están plasmadas en los artículos 3, 27 y 123 Constitucional, regulando el Derecho a Recibir Educación, la Propiedad de la Tierra y los Derechos del Trabajo. El artículo 3 establece el principio de la educación democrática, considerando a la Democracia no solamente como una estructura jurídica y un régimen político, sino como un sistema de vida fundado en el constante mejoramiento económico, social y cultural del pueblo.

La adopción y reconocimiento de trascendentales derechos de la Nación Mexicana y de sus habitantes, en sus libertades civiles y políticas y en la forma de gobierno, son el resultado de una larga lucha del pueblo mexicano desde su Independencia del Imperio Español hasta la Revolución Mexicana y la lucha de nuestro tiempo.

2.6. DERECHO A LA PROPIEDAD

El Derecho a la Propiedad de los bienes raíces se considera como un derecho absoluto, definido por las expresiones latinas, *jus utendi*, *jus fruendi* y *jus abutendi*; que en otras palabras nos referimos al uso, disfrute y abuso de las cosas.

La idea de propiedad representa una relación de dependencia del ser humano con respecto de las cosas que le sirven para satisfacer sus necesidades vitales. La propiedad equiparada algunas veces como el derecho del más fuerte.

"Desde el punto vista concretamente etimológico, el vocablo propiedad deriva de la voz latina *propietas*, cuya raíz *prope* denota la idea de cercanía, proximidad y adherencia entre los seres y las cosas o sólo entre estas."³⁵

Las modernas legislaciones han colmado de garantías y de privilegios a el derecho a la propiedad considerándolo como en Derecho Real, un derecho sagrado, natural; atributo inherente a la persona individual; esto en virtud a que el individuo se entrega a la comunidad con todas sus fuerzas, de las que forman parte de los bienes que posee. Por tal motivo la naturaleza tiene la obligación de proporcionar los medios para que subsista, y que en otras palabras son la tierra y los frutos que de ella obtenga para lograr sus fines.

Para algunos autores el derecho de propiedad inicia con la apropiación que los hombres hacen de las cosas que necesitan y que en un principio tuvo el carácter de ocupación pasajera y transitoria, y que al paso del tiempo se convierte en definitiva y permanente. De ahí que se considere que la primera forma de propiedad era la familiar, en su forma de propiedad colectiva; de igual manera la propiedad individual es considerada como un derecho natural.

No obstante; el trabajo justifica el Derecho de Propiedad ya que el hombre transforma a la naturaleza, imprimiendo a las cosas el sello de su personalidad y además haciendo productiva y valiosa a la tierra.

En la época moderna, la Propiedad privada individual aparece como un derecho básico del hombre. El individuo se entrega a las comunidades con todas sus fuerzas, de las que forman parte de los bienes que posee.

³⁵ DELGADO MOYA, Rubén. Derecho a la Propiedad Rural y Urbana. "Los Asentamientos Humanos y el Derecho Ecológico". Ed. PAC. México, 1993. p. 3

Algunas causas que permiten la existencia de la Propiedad; son los acontecimientos de la vida política de la sociedad, las guerras, los golpes de Estado, etc.; otras manifestaciones al derecho del primer ocupante son que un terreno no esté habitado por nadie; que solo se ocupe la cantidad del mismo necesaria para subsistir; que se tome posesión por el trabajo y el cultivo.

Por tal motivo el hombre sujeto de necesidades materiales; se encuentra sujeto a un sistema de relaciones económico-sociales, condición que permite el nacimiento y desarrollo de la propiedad, transformándola en un Derecho Real y Personal; de tal suerte que éste asegurará a los enajenantes la legítima posesión de los bienes y cambia la usurpación en un verdadero derecho y goce de la propiedad.

La verdadera razón de la propiedad es la posesión; hecho que determina las cualidades de disponer arbitrariamente de las cosas; esto significa el amplio poder de dominio sobre la naturaleza de la propiedad, estructura social de la sociedad.

El Derecho a la Propiedad es un derecho innato o esencial que tiene todo Hombre y consiste en la facultad de aprovecharnos de los bienes materiales externos, valiéndose de nuestra actividad, para el cumplimiento de nuestros fines, constituyendo lo que pudiéramos llamar Propiedad in Potencia, igual en todos los hombres, los cuales nacen con ella o la adquieren por el solo hecho de venir a la existencia.

De ahí que en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, hecha por la Asamblea Nacional de Francia en 1789, consideró a este derecho como un derecho inviolable y sagrado del que no se puede privar a nadie sino cuando una necesidad pública, legalmente comprobada, lo exija evidentemente, y bajo la condición de una indemnización justa y previa.

La Propiedad, como se explicó con anterioridad, es un derecho reconocido y protegido por la Ley Fundamental, establecido por el artículo 27, mismo que regula la Propiedad de las Tierras y Aguas comprendidas dentro de los límites del Territorio Nacional, por corresponder este originariamente a la Nación, la cual la transmite a los particulares constituyendo la Propiedad Privada, Ejidal y Comunal y las modalidades que el Estado, como representantes de aquella, puede imponerle a la Propiedad Privada, así como la facultad del Estado de administrar la Propiedad Pública.

Este artículo establece los Derechos que regulan la Propiedad y Tenencia de la tierra también regula la Propiedad Agraria, las Expropiaciones, el Desarrollo Urbano, Ecológico, la Pesca y la Propiedad de los Recursos Naturales de la Plataforma Continental y los Zócalos Submarinos de las Islas, la Propiedad de los Yacimientos de Minerales, Piedras Preciosas, el Petróleo, el aprovechamiento de los Combustibles Nucleares para la generación de energía nuclear, etc.

2.7. DESARROLLO URBANO

En un país democrático en que la libertad de tránsito es garantía fundamental, debemos corregir y prever el crecimiento de los grandes hacinamientos humanos, que entrañan enormes centros de injusticia, sin sacrificar la libertad.

La gente busca el cobijo de las ciudades porque en ellas cree encontrar lo que necesita, y de esta manera, la gran cantidad de personas que llegan es superior a la capacidad de la ciudad para producir empleos y proporcionar servicios. Esos son los hechos que debemos entender; pero también tenemos que entender que es obligación de las autoridades en primer lugar, y de toda ciudadanía comprometida, resolver este problema que el sistema ha creado.

Cabe hacer la aclaración que nuestra legislación no da un concepto de Desarrollo Urbano, como tal; para el Diccionario Jurídico Desarrollo significa que "En el moderno Estado Constitucional la expresión desarrollo viene unida a las finalidades que, de marcado sentido socio-económico instrumenta, regula, controla y dirige el estado en orden a favorecer y mejorar las condiciones de vida y el equilibrio entre áreas territoriales, sectores económicos y, en última instancia, siempre la población sobre la que incide."³⁶

La Constitución faculta al Estado para imponer a Propiedad Privada las modalidades que dicte el interés público, las cuales se encuentran en la base de las normas federales y locales en materia de Desarrollo Urbano. Estas modalidades afectan los derechos de uso, los de disfrute y disposición, todos ellos inherentes al a propiedad.

³⁶ Diccionario Jurídico Espasa. Madrid, 2002 pp. 571 y 572

Urbanización, según el Diccionario Enciclopédico de la Lengua Española es "acción y efecto de urbanizar", y urbanizar significa "convertir en poblado una porción de terreno o prepararlo para ello", lo que se debe traducir por dotarlo de los servicios necesarios a fin de que sean habitables, en condiciones normales, los edificios a construir sobre el mismo."³⁷

Esto nos hace referir que en un ámbito de libertades como el de México, la regulación del asentamiento humano, es un proceso normativo e institucional. Debe existir una institución compleja que debe recoger los grandes objetivos nacionales que se van a expresar en un espacio, pero que se van a inducir con un sistema normativo que induzca a acciones y que en consecuencia debe manejar nuestro sistema democrático que permite hacer todo.

Para encarar este fenómeno, se ha iniciado la planeación de los asentamientos humanos. Sus finalidades son regular y prever los desplazamientos de la población del país; atender en forma integral y coordinada los requerimientos espaciales de la población actual y futura; promover su distribución justa y racional en el territorio.

Las atribuciones en materia de Desarrollo Urbano como son la formulación y aprobación de planes urbanos, la administración de la zonificación y el control del uso del suelo corresponden a los municipios, los cuales en algunos casos los comparten con los gobiernos estatales.

La política de asentamientos humanos busca, dentro de la norma instituida, promover la distribución de la población en el territorio nacional en forma congruente con la política demográfica, económica social, en función de los requerimientos de Desarrollo Urbano, respetando la Propiedad.

Existen en México tres regímenes de propiedad pública en sus tres ámbitos de gobierno, privada y ejidal, cada uno con características propias.

Las regulaciones a la propiedad en materia urbana, se sustentan en las prescripciones contenidas en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Ley de Asentamientos Humanos del estado de México.

Dichos ordenamientos señalan las normas para planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población,

³⁷ Ibidem, p. 1409

ordenar los asentamientos humanos mediante la zonificación y regular las acciones de los agentes urbanos a través de autorizaciones, licencias y mecanismos de control; lo que significa la adopción seria y responsable de un Plan Nacional de Desarrollo Urbano.

El proceso de planeación de Desarrollo Urbano implica o significa la decisión nacional de regular nuestra forma de distribuirnos en el Territorio para mejorar la calidad de la vida de todos; para lo cual es necesario disponer de una metodología, sistemas o una disciplina.

De lo anterior podemos definir que Desarrollo urbano es el conjunto de disposiciones tendientes a alcanzar los objetivos del ordenamiento urbano y ecológico del Territorio. Así mismo los elementos que integran los Planes de Desarrollo Urbano son los objetivos, estrategias, políticas, zonificación del territorio, diagnóstico de la situación urbana y ambiental, manejo de recursos naturales, criterios y normas técnicas ambientales para la protección y aprovechamiento racional del suelo.

Los Planes de Desarrollo Urbano deben clasificar el suelo en áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables, para la aplicación de políticas de ordenamiento y regulación del territorio, así como que establezcan las provisiones, reservas, usos y destinos del suelo.

Las ciudades nacen con un sistema de decisiones para regular su crecimiento, pero cuando la densidad llega a extremos como los que se producen en esta nuestra metrópoli, es necesario revisar la zonificación y uso del suelo ya que la propiedad es una función social y nunca un privilegio.

2.8. POSESIÓN

El individuo desde tiempos remotos siempre ha tenido la necesidad de apoderarse de las cosas; en el mejor de los sentidos, sintiendo con ello un poder de dominio sobre los demás; ya que esto implica en una sociedad como la nuestra satisfacer necesidades por el simple hecho de poseer una cosa.

"La más antigua noción de la posesión la encontramos en el jurisconsulto romano Paulo, quien expresa que se denominó posesión, al decir de Labeón, de sede, como si se dijera posesión, porque

naturalmente es tenida por el que está en ella a la cual llaman los griegos retención".³⁸

Como ya se ha visto la posesión es una figura jurídica que ha sido regulada desde tiempos remotos, situación que permite en nuestra legislación adoptarla y ser materia de regulación.

Puede definirse "la posesión como el poder físico que se ejerce sobre una cosa, coincida o no con el señorío jurídico representado por la propiedad..."³⁹

Para algunos sabios la posesión es tenencia directa que el hombre tiene sobre las cosas corporales, con ayuda de un cuerpo y del entendimiento. La posesión, significa un poder de hecho que es ejercido sobre cosas de la naturaleza exterior que se unen al individuo de un modo estable, dicho término es usado generalmente como sinónimo de propiedad. A la posesión se le considera como fuente o factor para la existencia del derecho de propiedad, ya que no solo es lo mismo poseer que ser propietario; generalmente dichos vocablos se confunden. La propiedad representa el derecho y por otra la posesión corresponde al hecho.

El Código Civil en su artículo 790 establece:

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

Los elementos de la posesión; son el corpus o elemento material y el animus o elemento psicológico.

El corpus de la posesión consiste en la realización de actos materiales sobre la cosa, es decir de actos de señorío jurídico como los que puede llevar a efecto un propietario; mediante los que una persona detenta físicamente una cosa, como pueda ser la ocupación de un inmueble; la utilización económica o explotación de la cosa. Desde otro punto de vista la posesión es tener y disfrutar de la cosa.

El segundo elemento conocido como animus es la voluntad de conducirse como propietario de la cosa, con carácter absoluto y perpetuo, sin tener que dar cuenta a nadie de sus actos ni efectuar reintegración alguna.

³⁸ PEÑA GUZMAN, Luis Alberto. Derecho Civil. Ed. Tipográfica. Buenos Aires, Argentina, 1975. p. 185.

³⁹ ZORILLA RUIZ, Manuel Ma. Op.cit., p. 213

La reunión de corpus y animus es necesaria en principio para que la posesión se constituya con validez. Se adquiere la calidad de poseedor mediante la aprehensión material de la cosa con la intención de conducirse como propietario de la misma. Por otra parte se deja de ser poseedor, perdiendo a la vez el corpus y el animus; esto significa que la posesión se pierde tan pronto como desaparezca uno de sus dos elementos.

Para algunos juristas la posesión no es un derecho real ni personal, ya que la posesión es un hecho; pero lo cierto es que la posesión al presentar el animus possidendi determina la verdadera posesión ya que por el contrario el animus detinendi, es el simple elemento en el que no intervienen la voluntad de conducirse como propietario.

La posesión supone una ocupación, porque ella realiza la voluntad de poseer, comprendiendo la intención y la tenencia. Nuestro Código Civil ha consagrado a la posesión como un derecho real equiparándola al derecho de propiedad.

La posesión tiene por objeto la cosa, es decir los bienes corporales muebles o inmuebles; considerándose a la posesión como un acto de apropiación jurídica; haciendo referencia a los bienes corporales y que de igual manera la posesión inviste al poseedor de una serie de beneficios.

La posesión es un derecho que cede ante el de la propiedad porque es menos fuerte que éste, ya que el corpus, está constituido por actos materiales de goce de derecho y el animus por la voluntad de conducirse como propietario y ejercitar un derecho real sobre una cosa ajena.

La posesión útil y exenta de vicios puede dar lugar a la adquisición de la propiedad, de suerte que el hecho viene a engendrar el derecho; siempre y cuando que el adquirente estuviera en situación de tomar materialmente la cosa y tuviera la intención de poseerla como propietario.

La adquisición de la posesión se basa en una cuestión intencional, ya que es la voluntad del individuo de comportarse como dueño o de poseer para él; es decir, con animus domini o con animus remsibi habendi, a la que se le agrega el elemento material que constituye el corpóreo para configurar la verdadera posesión. Para ser considerado un poseedor de una cosa, quien pretende disponer de ella debe en el hecho conducirse como la haría un propietario.

2.9. PROPIEDAD

Uno de los derechos consagrados y protegidos por la ley es el Derecho de Propiedad, en el cual se garantiza al individuo una protección no solo familiar sino económica; pues con este derecho se limita el ejercicio de esfera jurídica del Estado hacia el gobernado.

"La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera mas absoluta."⁴⁰

La propiedad es la base de toda sociedad bien organizada, ha sido siempre garantizada por la ley humana; esto significa que la propiedad es la relación de pertenencia especial y determinada que consiste en el derecho de posesión exclusiva de la cosa, íntima y necesariamente ligado con la facultad de su libre enajenación.

Otro concepto de propiedad "Es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en la leyes."⁴¹

El anterior concepto nos hace suponer que se pretende que en el derecho de propiedad no se haga mal uso de él; esto significa que solo la Ley establecerá las limitantes por medio de leyes o reglamentos según sea el caso e incluso condiciones impuestas para la realización de un acto determinado.

La propiedad es una institución, no solo de interés individual por cuanto permite la satisfacción individual de las necesidades sino de interés público, puesto que permite la paz social en lo que se refiere a los bienes satisfactorios.

El Código Civil en su artículo 830 menciona:

Artículo 830. El Propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

Como ya se sabe la propiedad es un derecho; en ese sentido el propietario tiene el deber y la facultad de emplear la cosa en la satisfacción de sus necesidades. Este dominio consiste en la plena potestad que se tienen de una cosa y que contienen el poder de ocupar

⁴⁰ Ibidem, p. 141

⁴¹ Diccionario Jurídico Espasa. Madrid, 2002. p. 1182

la misma cosa, el de servir de ella de cuantas maneras sea posible, el de modificarla, dividirla y aún destruirla. Este es un derecho real; ya que la propiedad es el derecho inviolable de usar, gozar y disponer de los bienes que la ley garantiza a cada ciudadano.

En la definición que proporciona el Código Civil menciona que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa; sin más limitaciones que las que establezca la ley; las cuales consisten en que la riqueza no debe permanecer inactiva, se destruya indebidamente o se aplique a fines ilícitos, ya que las legislaciones modernas han pretendido la disipación de la riqueza.

"Esa serie de prohibiciones que la Ley dicta a las autoridades, no son solo una norma respetable para éstas y encomendadas a su buena fe, sino que además su violación da al individuo en cuyo perjuicio se causa la lesión, la facultad de acudir a la autoridad judicial federal para que ésta lo ampare y proteja contra la autoridad que indebidamente desatendió el mandamiento de la Constitución..."⁴²

La autoridad puede, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla o destruirla si esto es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo. La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización.

La ley no puede tomar la propiedad de ningún particular, ni turbarle en la posesión y aprovechamiento de ella, y que si en algún caso fuera necesario para un objeto de conocida utilidad común tomar la propiedad de un particular, no lo podía hacer sin que al mismo tiempo fuera indemnizado el propietario; decretando que la expropiación acordada por el Ejecutivo no pudiera ser llevada a cabo sino previa aprobación del Gobierno.

Por último definiremos que la propiedad es el derecho de todo mexicano de no poder ser privado de su propiedad ni del libre uso y aprovechamiento de ella en todo ni en parte.

⁴² FERNANDEZ DEL CASTILLO, Germán. La Propiedad y la Expropiación en el Derecho Mexicano Actual. Ed. De Revistas. México, 1939. p. 29

2.10. PROPIEDAD AGRARIA

La coordinación de un conjunto de disposiciones establece un régimen jurídico de la propiedad atendiendo a las atribuciones del Poder Público en materia de propiedad; tales como garantizar la propiedad privada; algunas veces restringiendo la capacidad para adquirir la propiedad privada, otras a los derechos comunales de los pueblos y a la propiedad del Estado.

La Nación viene a tener el derecho pleno sobre las tierras y aguas de su territorio y sólo reconoce u otorga a los particulares, el dominio directo en las mismas condiciones en que la República después lo ha otorgado. El Derecho de Propiedad así concebido; permite a la Nación retener bajo su dominio todo cuanto sea necesario para el Desarrollo Social, resolviendo el problema agrario y que consiste en fraccionar los latifundios.

En nuestra legislación no hay concepto de Propiedad Agraria como tal; pero ambos términos es posible definirlos de la siguiente manera: Propiedad "Derecho a facultad de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar la devolución de ella si esta en poder de otro."⁴³

"Agraria.- Relativo al campo. Que en política defiende los derechos de la agricultura."⁴⁴

De lo anterior se podría formar un concepto de propiedad agraria como la facultad que tiene el Estado; en este caso la Nación para enajenar sus bienes para satisfacer necesidades a un uso común público, como son dotar de tierras y capacidad jurídica a las poblaciones, para disfrutar en común sus tierras, bosques y aguas.

El Artículo 27 de la Constitución en su párrafo tercero a la letra dice:

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación,

⁴³ Enciclopedia Salvat. "Diccionario". Tomo 10. Imprenta Gráficos Monte Alban. México, 1983. p. 2740

⁴⁴ Ibidem. p. 59

lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Las tierras deben ser fraccionadas en tantas parcelas como sea necesario; de acuerdo a la zona de urbanización.

Hay que hacer notar que la Propiedad Agraria la encontramos en el ejido y que al igual que la propiedad privada tiene características que limitan ese derecho a saber son: inalienables, imprescriptibles e inembargables; no pueden darse en arrendamiento y en caso de fallecimiento del adjudicatario, sus derechos pasan a la persona que dependiera económicamente de él.

Los derechos agrarios, estarán protegidos por el pueblo el cual se conformara por un Comisariado Ejidal, que tiene entre sus atribuciones la de administrar los bienes agrarios comunes; es decir los no parcelados, vigilar los fraccionamientos, representar jurídicamente al poblado y promover y fomentar las mejoras en beneficio común.

Las tierras parceladas y las de uso común podrán entrar al comercio si así lo acuerda la Asamblea Ejidal; así como las decisiones relacionadas con la tenencia de la tierra y el régimen ejidal.

En la actualidad solamente una parte de la tierra parcelada cuenta con certificados de derechos agrarios que la amparan. El artículo 27 constitucional reformado establece que la Nación tendrá en todo tiempo el derecho para ordenar los asentamientos humanos y para preservar y

restaurar el equilibrio ecológico. Se reconocerá la personalidad jurídica de los núcleos ejidales y se establece el derecho de propiedad de las tierras ejidales, que se protegen de acuerdo con su naturaleza; parceladas de uso común o para el asentamiento humano.

La Ley Agraria crea derechos y obligaciones sobre las tierras en común apartando la posibilidad de un dominio pleno sobre las parcelas.

El reparto no solo se hizo a los pueblos que guardaron el estado comunal; sino que la intención del legislador era repartir la tierra hasta dejarla casi totalmente fraccionado el territorio agrícola nacional.

El medio jurídico señalado por la Constitución, para pasar de la propiedad privada a la propiedad ejidal, ha sido la expropiación por causa de utilidad pública.

Actualmente el problema de la redistribución de la tierra no es exclusivamente legal sino que en realidad es un problema económico y social.

2.11. PATRIMONIO

Generalmente hacemos referencia al patrimonio cuando hablamos de cuestiones económicas; sin duda al objeto constituido en Bienes Inmuebles o a la cantidad en dinero; la denominaremos como Patrimonio; porque a estos bienes los caracterizamos por tener una plusvalía y que si en algún momento, nos encontramos ante una necesidad, con nuestro patrimonio podemos resolverla.

"El conjunto de bienes materiales que de modo directo o indirecto sirven al Estado para realizar sus atribuciones constituye el dominio o patrimonio del Estado."⁴⁵

Con este concepto pretendieron fundar el Derecho de la Nación para imponer modalidades a la propiedad y para atribuirle el dominio de ciertos bienes. El patrimonio nacional se compone de Bienes de Uso Común y Bienes de Dominio Privado.

La Ley General de Bienes dispone:

⁴⁵ FRAGA, Gabino. Derecho Administrativo. Cuarenta y una Edición. Ed. Porrúa. México, 2001. p. 343

Art. 1. El patrimonio nacional se compone de:

- I. Bienes de dominio público de la Federación, y*
- II. Bienes de dominio privado de la Federación.*

Art. 2. Son bienes de dominio público:

- I. Los de uso común;*
- II. Los señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo, y 42, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;*
- III. Los enumerados en la fracción II del artículo 27 constitucional, con excepción de los comprendidos en la fracción II, del artículo 3º de esta Ley;*
- IV. El lecho y el subsuelo del mar territorial y de las aguas marinas interiores;*
- V. Los inmuebles destinados por la Federación a un servicio público, los propios que de hecho utilice para dicho fin y los equiparados a éstos, conforme a la Ley;*
- VI. Los monumentos históricos o artísticos, muebles o inmuebles, de propiedad federal;*
- VII. Los monumentos arqueológicos muebles e inmuebles;*
- VIII. Los terrenos baldíos y los demás bienes inmuebles declarados por la ley inalienables e imprescriptibles;*
- IX. Los terrenos ganados natural o artificialmente al mar; ríos, corrientes, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional;*
- X. Las servidumbres, cuando el predio dominante sea alguno de los anteriores;*
- XI. Los muebles de propiedad federal que por su naturaleza no sean normalmente sustituibles, como los documentos y expedientes de las oficinas; los manuscritos, incunables, ediciones, libros, documentos, publicaciones periódicas, mapas, planos, folletos y grabados importantes o raros, así como las colecciones de esos bienes; las piezas etnológicas y paleontológicas; los especímenes tipo de la flora y de la fauna; las colecciones científicas o técnicas, de armas, numismáticas y filatélicas; los archivos, las fonograbaciones, películas, archivos fotográficos, cintas magnetofónicas y cualquier otro objeto que contenga*

imágenes y sonidos, y las piezas artísticas o históricas de los museos;

XII. Las pinturas murales, las esculturas y cualquier obra artística incorporada o adherida permanentemente a los inmuebles de la Federación o del patrimonio de los organismos descentralizados, cuya conservación sea de interés nacional, y

XIII. Las meteoritos o aerolitos y todos los objetos minerales, metálicos, pétreos, o de naturaleza mixta, procedentes del espacio exterior, caídos y recuperados en el territorio mexicano, en los términos del reglamento respectivo.

Art. 3. Son bienes de dominio privado:

I. Las tierras y aguas de propiedad nacional no comprendidas en el artículo 2º de esta Ley que sean susceptibles de enajenación a los particulares;

II. Los nacionalizados conforme a la fracción II del artículo 27 constitucional, que no se hubieren construido o destinado a la administración, propagando enseñanza de un culto religioso;

III. Los bienes ubicados dentro de Distrito Federal, declarados vacantes conforme a la legislación común;

IV. Los que hayan formado parte del patrimonio de las entidades de la Administración Pública Paraestatal, que se extingan o liquiden, en la proporción que corresponda a la Federación;

V. Los bienes muebles de propiedad federal al servicio de las dependencias de los Poderes de la Unión, no comprendidos en la fracción XI del artículo anterior;

VI. Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiera la Federación;

VII. Los bienes muebles e inmuebles que la Federación adquiera en el extranjero, y

VIII. Los bienes inmuebles que adquiera la Federación o que ingresen por vías de derecho público y tengan por objeto la constitución de reservas territoriales, el desarrollo urbano y habitacional o la regularización de la tenencia de la tierra.

También se considerarán bienes inmuebles del dominio privado de la Federación, aquellos que ya formen parte de su

patrimonio y que por su naturaleza sean susceptibles para ser destinados a la solución de los problemas de la habitación popular, previa declaración expresa que en cada caso haga la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

La ley establece que estarán sujetos a la jurisdicción de los Poderes Federales los bienes de dominio público; por otra parte los bienes de uso común son los considerados en que el uso es público reconociéndose dos sistemas: el de propiedad privada del Estado o de los particulares y el de la propiedad pública del Estado o de otras entidades públicas.

De lo anterior deducimos que este concepto se le designa Patrimonio del Estado y que tratándose de dominio público, nos encontramos con un conjunto de bienes que están creados para satisfacer necesidades colectivas y que el régimen de estos bienes se caracteriza por la inalienabilidad e imprescriptibilidad; lo cual significa que el uso, aprovechamiento y explotación será regulado por la Ley; formando parte del Derecho Público.

"El patrimonio del Estado lo constituyen los bienes de su propiedad no demaniales, los derechos reales y de arrendamiento de que el Estado es titular y los derechos de propiedad incorporal que pertenecen al Estado. Su régimen es el común, pero la Administración puede recuperar por sí la posesión, investigar la situación de estos bienes y deslindarlos."⁴⁶

En este concepto se establece que el Estado puede establecer modalidades a sus Bienes, disponer de ellos y regular sus normas conforme al derecho que él les haga crear; entendiéndose como la titularidad soberana del Estado sobre sus bienes y de alguna manera encontramos implícita la idea de los elementos que integran al Patrimonio del Estado como son la persona jurídica que va a ser el titular de esos bienes que en este caso es el Estado; el patrimonio propiamente dicho son los bienes, cosas, derechos y recursos financieros sobre los que recaerá y por último su finalidad que sería satisfacer un bien común o un interés general; resultado de esto nos encontramos en que el Estado es libre de imponer las modalidades ya sea para afectar bienes o para establecer el cambio de destino que comúnmente se conoce como Desincorporación; y esto atendiendo a que su única finalidad es la de garantizar el beneficio, el interés

⁴⁶ Diccionario Jurídico Espasa. Madrid, 2002. p. 1103

colectivo y así de alguna manera evitar la apropiación privada de ciertos bienes.

También encontramos otro concepto de patrimonio el cual se refiere a la propiedad particular o privada de los individuos el cual dice "Patrimonio: masa de bienes de valor económico afectada y caracterizada por su atribución y el modo de atribuirse a quien sea su titular, y a la que el Derecho atribuye caracteres y funciones especiales"⁴⁷, por el contrario este concepto se refiere a la masa de bienes que consisten en el activo y pasivo; los cuales son susceptibles de una valoración económica y que cada patrimonio es independiente de los elementos que lo forman o lo integran y que así mismo le otorga al titular del patrimonio gozar, tener y disfrutar de sus bienes y derechos los cuales son considerados como el activo y por otra parte el pasivo el cual conformado por deudas y obligaciones; cabe hacer una aclaración ya que para algunos autores el patrimonio es el que únicamente está conformado por el activo ya que el pasivo implica solo deudas, las cuales disminuyen el capital de un patrimonio.

Como ya se ha mencionado el patrimonio es el universo de bienes los cuales fueron adquiridos por el particular o titular del patrimonio a través de una disposición expresa por la ley, por herencia, legado o donación, prescripción, por ocupación y por último a título oneroso con ejercicio o no de la facultad de expropiación. Así mismo al patrimonio lo conforman los bienes inmuebles y muebles sujetos al régimen de propiedad privada.

2.12. VIVIENDA

El problema de la población es que cada vez aumenta, y que el campo es insuficiente para darles de comer a las familias que se van a las ciudades y las congestionan. Entonces las ciudades deben generar acciones que impulsen la Planeación de los asentamientos humanos aprovechando al óptimo los recursos; cuyas finalidades sean regular y prever los desplazamientos de la población del país; atendiendo en forma integral y coordinada los requerimientos espaciales de la población actual y futura; promover su distribución justa y racional en el territorio; propiciando la creación de viviendas.

⁴⁷ Ibidem, p. 1101

El Diccionario Enciclopédico de la Lengua Española define a la vivienda como "el género de vida o modo de vivir. Morada, Habitación."⁴⁸

La vivienda significa el afán de salvaguarda, lo que hace surgir en el hombre el deseo de propiedad o de adquisición, el apego a la tierra y su defensa, el arraigo a la localidad y al país.

El hombre tiene la necesidad de una estabilidad emocional y económica; lo cual da origen el derecho de posesión; buscando de esta manera mejores formas de vida y de trabajo, así tenemos como resultado crecimientos imprevistos, sin regionalización y con problemas de difícil desenlace.

En relación con este tema la legislación mexicana; en la Constitución contempla el derecho de toda familia para "disfrutar de vivienda digna y decorosa" y señala al respecto que la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios para alcanzar dicho objetivo. (Art. 4º)

Las presiones demográficas sobre la Ciudad de México, su crecimiento extraordinario hacen suponer la creación de un plan Nacional de Desarrollo para ordenar de manera lógica y racional el proceso de urbanización.

"Viviendas de Protección Oficial. Son aquellas destinadas a domicilio habitual y permanente tiene una superficie útil máxima de 90 m² y cumple las condiciones, especialmente, respecto a precio y calidad..."⁴⁹

La vivienda es un factor de bienestar social que se convierte en indicador del desarrollo económico de un país; así mismo hay que considerar que la construcción de viviendas debe ser considerada de acuerdo a las posibilidades económicas de los diferentes estratos de la población.

Los programas habitacionales concretos deben contener y considerar los intereses de la comunidad mediante la institucionalización de las actividades humanas y la de los pobladores hacia fines determinados; por tal situación los planes de desarrollo urbano y habitacional deberán tender a superar las formas comunitarias actuales de vida, tanto en el aspecto social como económico.

Para integrar una política racional de vivienda es indispensable que las políticas de la creación de viviendas se enfoquen al desarrollo social y

⁴⁸ Enciclopedia Salvat. "Diccionario". Tomo 12. Imprenta Gráficos Monte Alban. México, 1983. p. 3317

⁴⁹ Diccionario Jurídico Espasa. Madrid, 2002. p.p. 1427 y 1428

económico en beneficio de los habitantes de un conjunto o desarrollo urbano y habitacional; adecuándose a las características regionales.

El urbanismo establece el orden en el uso de la tierra y el suelo mediante la zonificación habitacional; las poblaciones deberán recibir planeaciones armónicas generando habitaciones o viviendas, lugares de trabajo e instalaciones dedicadas a la educación, recreación, cultura y disfrute de las horas libres.

En resumen; la población tendrá derecho a viviendas, cómodas e higiénicas; que darán origen el derecho a la propiedad privada; asegurando así la tenencia de la tierra.

2.13. TENENCIA

Para hacer válido un derecho del cual nos consideramos ser beneficiarios es necesario obtener la calidad de detentador ya sea un bien inmueble o mueble; esta cualidad se adquiere a través de ejercer actos o conducirnos como legítimos dueños; pero sin duda es indispensable el objeto materia de este Derecho.

La tenencia es definida como "ocupación y posesión actual y corporal de una cosa."⁵⁰

La tenencia es la institución o figura que más semejanza tiene con la posesión es la tenencia o detentación. Detentar significa "Retener uno sin derecho lo que manifiestamente no le pertenece."⁵¹

La posesión hace derivar a la tenencia la cual ha sido definida como el poder que una persona ejerce de hecho, sin excluir al titular de un derecho real sobre la cosa al ejercicio de un derecho y que de igual manera da lugar a la coposesión o cuasiposesión; por lo que la figura jurídica tenencia tiene sus antecedentes en el Derecho romano ya que era designada "con los términos tenere, in posesiones esse, naturaliter tenere y también las veces naturaliter possidere y naturales possessio..."

En la posesión, como ya se estudió, uno de los elementos era el animus possidendi; elemento que en el concepto de tenencia no aparece; esto

⁵⁰ Enciclopedia Salvat. "Diccionario". Tomo 12. Imprenta Gráficos Monte Alban, México, 1983. p. 3145

⁵¹ Ibidem, Tomo 4

significa que si una persona no tiene la intención de someter la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad no se configura la posesión. El Código civil para el D.F. establece:

Art. 793 Cuando se demuestre que una persona tienen en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor.

La característica de la tenencia es la falta de la existencia del animus possidendi; ya que únicamente el tenedor de la cosa ejerce un derecho a nombre y representación de otro; como es el caso del arrendatario, comodatario, depositario, mandatario, etc.

Para otros autores la precariedad es el elemento que caracteriza a la tenencia; ya que la precariedad significa el reconocimiento de otro respecto de la propiedad de la cosa y como consecuencia la restitución; ya que el ánimo existente es el detenendi; puesto que no existe posesión sino únicamente tenencia.

Cuando el que detenta una cosa con carácter autónomo y negando la existencia de otra posesión o apropiación privada, hace constar que se le concede una tenencia absoluta.

Por su parte "la tenencia relativa hace suponer la existencia de una posesión ejercida por otra persona que es reconocida y tolerada por el detentador",⁵² esta tenencia significa o presupone la existencia de una representación ya que esta posesión a nombre de otro puede recibir el nombre de tenencia por procuración o desinteresada y así mismo recibe el nombre de tenencia interesada cuando el tenedor actúa por su propio derecho.

Artículo 795. Puede adquirirse la posesión por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario y por un tercero sin mandato alguno; pero en este último caso no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona a cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio lo ratifique.

⁵² PEÑA GUZMAN, Luis Alberto. Op. cit., p. 225

En la tenencia basa la simple entrega de la cosa para que se de creación a esta figura jurídica; esto significa que el elemento corpus de la tenencia con el hecho de ser entregado sin ninguna formalidad da lugar a la adquisición de la tenencia y que para su conservación y pérdida es suficiente con la voluntad del tenedor o en su caso del propietario o poseedor de señalar su conformidad en que le sea devuelta; en otros casos desaparece la tenencia por la pérdida o destrucción de la cosa.

Una de las desventajas de la tenencia es que no produce efectos jurídicos como los que tiene la posesión; ya que no genera la presunción de propiedad y por tal motivo el tenedor no puede apropiarse de los frutos y tampoco se puede adquirir por prescripción; de igual manera la legislación no la desprotege del todo ya que se han creado acciones posesorias.

Las diferencias existentes entre la posesión y la tenencia consisten en que en la posesión debe existir el elemento corpus; es decir un poder físico sobre una cosa y la intención de conducirse como propietario o bien someter la cosa al ejercicio del derecho de propiedad y en tanto que en la tenencia no existe el elemento anímico es decir animo de someter la cosa a su poderío ya que la mayoría de las veces es con el carácter de representante del poseedor o propietario.

CAPÍTULO 3. GENERALIDADES DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

3.1. CAUSAS QUE ORIGINAN LA IRREGULARIDAD.

Los grandes desplazamientos de población por parte del sector rural y de algunos centros urbanos menores; resultado de las condiciones de vida y de mejores perspectivas de desarrollo integral; han propiciado la migración hacia las grandes ciudades, observando su acelerado crecimiento y concentramiento en las grandes áreas metropolitanas. Los aspectos más visibles se encuentran en la multiplicación de barrios, crecimiento que sin duda es espontáneo; es decir invasiones que desde el punto de vista de infraestructura, generan graves problemas como la falta de viviendas.

La existencia real o muchas veces virtual de fuentes de trabajo, es uno de los elementos determinantes de hacia donde se dirige y asienta la población.

El individuo y su familia necesitan de un hábitat adecuado y de las facilidades suficientes para su alojamiento; sin embargo para lograr la construcción de viviendas se requiere la realización de programas habitacionales así como estrategias de desarrollo a nivel no solo local sino nacional, para dar acomodo a sus habitantes.

3.1.1. ASENTAMIENTOS HUMANOS

Cada vez somos más y cada vez venimos más del campo a las ciudades en busca de trabajo, con el deseo natural de tener facilidades a un techo, ropa, salud y educación; para gozar de una mejor calidad de vida.

Los individuos que nacen en el campo; desgraciadamente cuentan con un destino económico incierto, y decimos esto; porque carecen de fuentes de trabajo satisfactoras para mantener a su familia, sin centros donde educar a sus hijos, sin lugares donde procurarles salud; hechos que motivan la búsqueda de una mejor condición económica de vida y que de alguna manera el individuo junto con su familia al creer hallarlo se asienta en esa zona; generando así los diferentes estratos de la población.

En las grandes ciudades, como en la Ciudad de México; sufren el impacto de la explosión demográfica; sin duda la generación de oferta de empleo, origina asentamientos humanos.

Los asentamientos humanos se originan la mayoría de veces por el crecimiento desordenada de las ciudades que aloja problemas diversos, permanentes y que generan un estado de conflicto; degradando la condición de vida humana, transformando los problemas económicos en sociales y éstos en políticos.

El urbanismo establece el orden en el uso de la tierra y el suelo mediante zonificación habitacional.

Sin duda el origen de los asentamientos humanos es la célula de habitación. A partir de la unidad de alojamiento familiar, se establece el equilibrio y las conexiones entre la habitación, lugares de trabajo e instalaciones dedicadas a la educación, recreación, cultura y disfrute de las horas libres.

En algunos casos los asentamientos humanos tienen una planeación armónica; de ahí que las formas de vida y las condiciones de cada célula familiar dan características a los núcleos urbanos; la forma de vida proletaria es básicamente distinta cuando se trata de la familia proletaria que tradicionalmente ha vivido en las zonas urbanas, a la de aquellas que han migrado del campo hacia las ciudades.

Las características propias de las familias de la clase media baja; en primer lugar esta clase esta integrada por empleados del sector terciario o de servicios, como son obreros calificados y de servidores públicos de bajos ingresos. Por lo general, este nivel de población, habita en edificios multifamiliares, edificios de apartamentos o en pequeñas viviendas unifamiliares situadas en zonas aledañas al centro urbano de las ciudades.

Las instalaciones educativas y centros recreativos y deportivos, pero sobre todo para el esparcimiento e integración familiar, son sumamente escasos, reduciéndose la comunicación entre padres e hijos solamente a las salidas ocasionales de los lugares de habitación hacia los sitios populares de recreo dominical.

Otro asentamiento humano lo constituyen cierto nivel de profesionistas e intelectuales, empleados de nivel ejecutivo y comerciantes. Este asentamiento humano recibe el nombre de clase media alta, su nivel de vida les permite entre ellos ocupar condominios o casas solas, ambos de

buenos acabados, de dimensiones adecuadas y proporcionadas al número de miembros que integran la familia.

Su localización se encuentra en zonas urbanas más desarrolladas y todas sus necesidades de esparcimiento, deporte y recreación, están cubiertas satisfactoriamente, sea por vía de las instalaciones privadas que frecuentan o por las salidas de fin de semana a los lugares turísticos instituidos para ello, dando a la familia generalmente posibilidades de una vida integrada, lo cual le permite ejercitar en mayor grado los valores tradicionales y de respecto al núcleo familiar.

Un último agrupamiento o asentamiento humano lo encontramos en la clase alta; ésta se encuentra formada por los grandes industriales, comerciantes y banqueros y cuentan con todas y las mejores comodidades para el desarrollo de una vida familiar perfectamente integrada. Ocupan las zonas privilegiadas de las ciudades donde los terrenos son amplios, abundan los espacios verdes, existen excelentes e importantes vías de comunicación y todos los servicios de infraestructura urbana e instalaciones comerciales.

No obstante lo anterior, la integración familiar es deficiente, debido quizá a la indiferencia del núcleo familiar hacia las formas de vida comunitaria.

La política de asentamientos humanos tiene dos líneas: una orienta las situaciones de urgencia, creadas por las presiones demográficas y sus desequilibrios, y la otra prevé y regula los asentamientos futuros. Ambas convergen a un tipo de organización que concentre la población rural en sitios susceptibles de recibir infraestructura y servicios, y fomente la creación del Plan Nacional de Desarrollo Urbano; previniendo reservas territoriales; para que el crecimiento de las ciudades no los tome desprevenidos.

Nuestra legislación, en materia de derecho público, han creado disposiciones relativas al Desarrollo Urbano y asentamientos humanos, tomando como base a la sociedad y a los grupos relevantes de interés en el destino de la planeación; pues esto constituye la base de un proyecto de Nación: su cultura, su idioma, su forma de vida, su riqueza natural, su infraestructura y sus recursos potenciales.

3.1.2. LOTES INTESTADOS

La irregularidad de la tenencia de la tierra, se origina al fallecer los poseedores de los predios, ya sea por escasez de recursos económicos o por falta de información, los sucesores no lograron culminar con los trámites intestamentarios que legalizaran la transmisión y escrituración de la propiedad.

Para nuestra legislación el término lote intestado no existe; ya que su nombre técnico-jurídico es el conocido como "Sucesión mortis causa".

La sucesión universal puede ser de dos tipos: la testamentaria que es la voluntad que se exterioriza a través de un testamento y a falta de éste, por disposición de la ley, conocida esta última como sucesión intestada o abintestato.

La muerte de la persona física implica el cese de los atributos de su personalidad y la transferencia a sus herederos de los derechos activos y pasivos del causante.

"La persona que transmite su patrimonio a raíz de su muerte, se denomina causante, autor de la sucesión o de cujus y quien recibe dicho patrimonio se llama causahabiente, sucesor o heredero"⁵³

Esto significa el cambio de sujeto; ya que se traspasan derechos y en algunos casos obligaciones; puesto que ésta es una forma de adquirir derechos posesorios o de propiedad.

La transmisión de la propiedad y de los derechos reales por defunción; recibe el nombre de sucesión, ésta puede ser universal, como el legado universal.

"La sucesión mortis causa puede ser universal o singular. La sucesión Inter Vivos siempre es a título singular."⁵⁴

Cuando se produce la muerte de una persona es necesario que alguien la sustituya, ocupe su lugar en la titularidad de bienes y deudas; necesario para lograr la estabilidad de la familia y la continuidad moral y espiritual de la especie humana, así como la seguridad de la economía

⁵³ R. YUNGARO, Arturo. Curso de Derecho Civil y Derecho Económico. Ed. Macchi. Buenos Aires, Argentina; 1994. p. 394

⁵⁴ ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis. Derecho de Sucesiones. Tomo I. Ed. Bosch, Casa Editorial. Barcelona. España; 1989. p. 13

social; ya que la propiedad implica el único estímulo eficaz para impulsar a trabajar, para hacer infinito ese estímulo se instituyó la propiedad hereditaria.

El Código Civil para el Distrito Federal regula la transmisión por vía de muerte designada ésta como transmisión mortis causa diferenciándola de la transmisión Inter Vivos.

Art. 1281. Herencia es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte.

Las personas pueden ser sucesores a título universal, ya que adquieren los bienes, derechos y obligaciones del causante como objetos independientes, sin que pierdan en lo más mínimo su individualidad, en la sucesión a título universal el heredero o herederos adquieren en un solo acto todas las relaciones jurídicas transmisibles del causante.

"La sucesión mortis causa, tanto universal como particular, como especie de la sucesión en general, es objeto del llamado Derecho de sucesiones o de sucesión".⁵⁵

Al fallecer el causante a falta de disposición testamentaria; el heredero o sucesor a título universal, ocupa el lugar del difunto, sucediéndole en todos sus derechos y obligaciones, siempre y cuando sean susceptibles de transmisión; automáticamente la sucesión mortis causa implica el ingreso o sustitución al conjunto o universalidad de las relaciones jurídicas.

"El derecho de sucesiones tiene, pues, por objeto, regular el destino de los bienes y relaciones jurídicas del difunto y los demás aspectos del Derecho Civil..."⁵⁶

En nuestro país se ha tratado de difundir una cultura de testamento, informando de los beneficios que conlleva, el dejar en orden y manifestar quien será la persona o individuo en este caso recibirá el nombre de sucesor que podrá disponer de los bienes, cosas, créditos y débitos; sea un activo y pasivo, perteneciente al patrimonio del *cujus*; la finalidad es proteger los derechos patrimoniales; evitando con ello acudir a los instrumentos legales típicos de la sucesión mortis causa.

⁵⁵ Idem.

⁵⁶ Idem.

Las normas que regulan la transmisión de derechos hereditarios son de orden público, y la intervención en ella del Estado no significa otra cosa que la defensa de la familia.

En nuestro derecho la muerte de una persona implica, la apertura de su sucesión y la transmisión del patrimonio a sus herederos.

Art. 1599. La herencia legítima se abre:

I. Cuando no hay testamento, o el que se otorga es nulo o perdió su validez;

II. Cuando el testador no dispuso de todos sus bienes;

III. Cuando no se cumpla la condición impuesta al heredero; y

IV. Cuando el heredero muere antes del testador, repudia la herencia o es incapaz de heredar, si no se ha nombrado sustituto.

De acuerdo a este tipo de sucesión; los herederos legítimos son llamados por la ley para recibir la herencia del causante y pueden ser de dos tipos: forzosos conocidos como los descendientes ascendientes y cónyuge; y los no forzosos como los parientes colaterales consanguíneos hasta el cuarto grado, o sea, hermanos, tíos y sobrinos, primos hermanos.

Art. 1602. Tienen derecho a heredar por sucesión legítima:

1. Los descendientes, cónyuges, ascendientes, parientes colaterales dentro del cuarto grado y la concubina o el concubinario, si se satisfacen en este caso los requisitos señalados por el artículo 1635; y

2. A falta de los anteriores, la Beneficencia Pública.

De lo anterior se desprende que todos los derechos y obligaciones de naturaleza patrimonial son transmisibles al heredero; puesto que toda persona tiene la capacidad para ser sucesor, salvo sus excepciones que la misma ley contempla.

La herencia comprende todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona, que no se extinguen por su muerte, sobre el cual opera la sucesión *mortis causa*, fenómeno sucesorio de gran complejidad para el jurista.

3.1.3. INVASIONES

Es precisamente el afán de salvaguarda, lo que lo impulsa a buscar un techo que lo defienda de agresiones de la naturaleza, de actitudes negativas de sus congéneres y de ataques de animales dañinos.

La necesidad de habitación en el hombre; provocará el deseo de propiedad o de adquisición, el apego a la tierra o su defensa, el arraigo a la localidad y al país.

El hombre soporta hasta cierto grado la angustia de la inestabilidad, y luego, respondiendo al instinto, se lanza en invasiones de propiedad ajena, atropellando las leyes y las normas.

El Diccionario Enciclopédico de la lengua Española define "Invasión (Del Lat. Invasio, -sionis.) f. Acción y efecto de invadir."⁵⁷

De alguna manera podemos entender la invasión como la introducción por la fuerza a un espacio terrestre injustificadamente; y este problema es porque la población aumenta, ya que las familias se reproducen cada vez más, y que cada vez más el campo es insuficiente para darles de comer a las familias que se van a las ciudades y las congestionan. Entonces las ciudades son las que tienen el problema que se origina en el campo y que se refleja en la ciudad.

En los últimos decenios se ha observado un acelerado crecimiento de las grandes áreas metropolitanas, pensando que estas darán solución a las demandas, por lo que la gente acude a los grandes centros urbanos en busca de satisfactores, de servicios, de empleos, de seguridad, y de tranquilidad y supone que todos estos factores existen en las grandes ciudades.

El proletariado tradicional se aloja generalmente en vecindades deterioradas donde una familia ocupa un cuarto de reducidas dimensiones y cuyos servicios se caracterizan por ser comunes, antihigiénicos, disfuncionales y totalmente insuficientes. La mayor parte de estos lugares, localizados sobre todo en zonas aledañas al que fuera el centro político y comercial de las ciudades.

Por otra parte, la población de migrantes rurales llegan a habitar barrancas, refugios temporales o móviles, que suelen situarse en las

⁵⁷ Enciclopedia Salvat. "Diccionario". Tomo 7. Imprenta Gráficos Monte Alban. México, 1983. p. 1825

afueras de la ciudad e invadir terrenos ejidales o particulares, para terminar formando los llamados cinturones de miseria o núcleos habitacionales paupérrimos que con el tiempo son envueltos por fraccionamientos y colonias dotadas de todos los cometidos municipales, acabando por convertirse en las denominadas ciudades perdidas, en donde las condiciones de adecuación de los habitantes a la vida urbana, son aún más precarias que las de los pobladores tradicionales.

Los habitantes de las nuevas zonas urbanas o de las ciudades perdidas, reciben por medio de los canales masivos de comunicación, elementos que les hacen ver y concientizar su mísera condición de vida.

Frente a esta situación, la solución encontrada hasta ahora, el proveer de una habitación modesta a los migrantes no ha dado como resultado su integración al proceso de ambientación y productividad requerido. En múltiples ocasiones ha sido sólo el traslado y choque de la pobreza y costumbre del campo hacia el tugurio, y de este a ciertas unidades habitacionales, dejando el desarrollo y madurez emocional al individuo en el mismo nivel que tenía a la salida de su lugar de origen.

Para resolver este problema de las invasiones, se hace indispensable la creación de planes de desarrollo sociales y económicos aplicados en beneficio de los habitantes de un conjunto o desarrollo urbano y habitacional, se adecuen a las características regionales, entendidas éstas como unidad social, importantes en sí mismas y susceptibles de delimitación.

La solución del problema no va a ser fácil porque está fundamentalmente vinculada con el incremento de la población que tiene que absorber el país en condiciones de rechazo de la emigración.

Las personas que viven y organizan asentamientos ilegales no son todas recién llegadas de áreas rurales; las familias migran a los barrios del casco urbano para ganarse la vida en la ciudad teniendo un empleo casi regular, aunque mal pagado y una fuente de abastecimiento y comida y agua potable.

Es en estos barrios pobres dentro de la ciudad, de casas de alquiler, donde las familias desarrollan el deseo de tener algo mejor; el migrante también se da cuenta que si perdiese su empleo por causas ajenas así mismo, su familia se vería en una situación muy difícil. Al ser inasequible el mercado de la vivienda, prefiere cambiar la comodidad de una situación céntrica por la seguridad de tenencia, y se une a otros,

con grandes riesgos, para convertirse en ocupante ilegal y pelear por el título de un pedazo pequeño de terreno.

El establecer un asentamiento puede ser algo dramático.

Las invasiones para tomar la tierra son bastante corrientes y en algunos casos son el resultado de una decisión colectiva que incluye la participación voluntaria y solidaridad de grupo. Se escoge cuidadosamente el lugar del asentamiento, y se planea meticulosamente el momento oportuno para la invasión y los preparativos para instalarse y evitar así el posible desahucio.

Si la tierra que se toma es propiedad pública o privada dependerá de la actitud del gobierno. En muchos países prefieren los terrenos públicos vacantes, porque el gobierno toma una actitud más tolerante.

Cuando hay resistencia, los líderes de la invasión tomarán o buscarán el apoyo de los principales grupos políticos o pedirán ayuda a los medios informativos para que estos dramaticen la difícil situación de los ocupantes ilegales. Estos movimientos es mejor llevarlos acabo en días festivos.

El establecer un asentamiento ilegal a menudo pone en peligro a los ocupantes de este, del acoso de la policía y es esta amenaza, la que hace que las personas se organicen para poder resistir los intentos de expulsión.

La amenaza de su tenencia se convierte en la fuerza unificadora de mayor importancia en la comunidad; será la principal preocupación de las asociaciones de vecinos.

La evidencia del éxito de establecer una comunidad son los posibles beneficios que pueden resultar de sus esfuerzos colectivos. La sensación de independencia que trae el establecimiento de los asentamientos contrasta con la posición de dependencia de aquellos que se mudan a los grandes bloques de viviendas proporcionadas por el gobierno y que dependen de las actividades oficiales para poder mejorar sus viviendas.

Así el pobre habitante urbano, usando la técnica de participación popular en un esfuerzo por resolver sus problemas particulares de vivienda, está ayudando a resolver los grandes problemas de urbanización.

3.2. MODOS DE ADQUISICIÓN DE BIENES POR PARTE DEL ESTADO EN VÍA DE DERECHO PÚBLICO.

La propiedad de un bien no perdura de modo indefinido, dentro de un determinado patrimonio, sino que está sujeto a transferencias y cambios. Existen varios modos de adquirir la propiedad por parte del Estado, o en su caso ciertos medios jurídicos con los cuales el Estado impone su soberanía para incorporar a su esfera de manera directa algunos bienes; de esta manera el poder público obtiene el dominio de estos bienes a través del derecho de afectación.

Lo cierto es que estos modos de adquisición "son actos y procedimientos administrativos que tienen como objeto o finalidad que el Estado adquiera bienes muebles o inmuebles o derechos, por vías de Derecho Público, como de Derecho privado"⁵⁸, entendiéndose que en nuestra Constitución contempla que Bienes son propiedad del Territorio Nacional y que de alguna manera ya impuso su soberanía sobre éstos; por otra parte cuando el Estado como ente público requiere de ciertos Bienes llámense muebles o inmuebles para satisfacer necesidades de la colectividad; por medio del Derecho Administrativo imponiendo modalidades a la propiedad; como son la Expropiación, Nacionalización, Decomiso y Requisición.

3.2.1. EXPROPIACIÓN

El Estado para atender las demandas de una sociedad en ciertos momentos se ve en la necesidad de llevar un procedimiento de carácter administrativo; por medio del cual afecta el interés del particular para llevar a cabo la satisfacción de esa necesidad social a través de la Expropiación.

"Expropiación es el acto unilateral de la administración pública para adquirir bienes de los particulares, por causa de utilidad pública y mediante indemnización".⁵⁹

Dicho lo anterior la expropiación en sentido estricto se concibe como la voluntad del Estado sobre el particular; sin importarle al Estado la

⁵⁸ ACOSTA ROMERO, Miguel. Derecho Administrativo Especial. Vol. 1. Tercera Edición. Ed. Porrúa. México, 1998. p. 548

⁵⁹ MARTINEZ MORALES, Rafael I. Derecho Administrativo. Segundo Curso. Ed. Haría. México, 1991. p.

voluntad que en su momento pueda expresar el afectado por dicho acto administrativo; ya que es un acto unilateral y que con el pretexto de satisfacer necesidades afecta el dominio privado de los particulares por causa de utilidad pública y mediante una indemnización; aquí el término "mediante" nos conlleva a pensar que tanto la expropiación como la indemnización se celebran a la par.

Para el autor Fernández del Castillo define "la expropiación, etimológica y originalmente, es el acto por el cual se priva a una persona de su propiedad, y supone por lo mismo un acto de autoridad con poder suficiente para esa privación y la falta de consentimiento del dueño que la sufre"⁶⁰; esto significa que el Estado interrumpe el derecho de gozo, uso y disfrute que le corresponde al propietario en virtud de una voluntad jerárquicamente suprema; es decir por medio de la soberanía con la que cuenta el Estado priva y desposee del dominio a ese particular.

"La expropiación por causa de utilidad pública es un acto jurídico de Derecho Público, por medio del cual el Estado impone al particular la transferencia de propiedad de determinados bienes, cuando los mismos son necesarios para la realización de la actividad del Estado y existe una causa de utilidad pública que así lo requiera, siempre que se cubra al particular una indemnización por causa de esa transferencia"⁶¹; el autor Miguel Acosta Romero concibe a la expropiación como un acuerdo de voluntades y como el hecho de dar a cambio de recibir; pero no obstante sin duda establece que debe estar legítimamente fundada y motivada la causa de utilidad pública; previo un pago en dinero es decir antes de que se consume la expropiación.

Desde nuestro punto de vista la expropiación es un acto unilateral de voluntad por medio de la cual el Estado priva de determinados bienes, que en la mayoría de los casos son inmuebles al particular, afectando la famosa y protegida propiedad privada; siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado.

Sin duda no estamos en desacuerdo con la expropiación, siempre y cuando ésta se encuentre debidamente justificada para satisfacer necesidades de la colectividad y previo un pago justo; pero que es lo justo porque al final de cuentas quien pacta el precio es otra vez el Estado; lo cierto es que en este caso el titular del bien afectado se tiene que someter a esa venta forzosa.

⁶⁰ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Germán. Op.cit., p. 10

⁶¹ ACOSTA ROMERO, Miguel. Op. cit., p. 554

Es importante precisar que el acto expropiatorio debe contener los siguientes elementos: la autoridad que lo declara que puede ser el Presidente de la República, Gobernadores de los Estados, Presidente Municipal, Jefe del Departamento del Distrito Federal, Secretario de Estado; el segundo elemento es la causa de utilidad pública que lo motiva el cual debe de ser en función de una necesidad de interés general, de una causa de beneficio social, que deba satisfacer; el tercer elemento son los bienes materia de él; esto significa la sustracción de la propiedad del bien, en su ocupación temporal, total o parcial o en la simple limitación de los derechos de dominio sobre ella. Los bienes materia de expropiación pueden ser inmuebles, mercantiles y negociaciones industriales; jamás se ha visto que sea objeto de una expropiación el dinero por obvias razones.

El cuarto y último elemento es la indemnización ya que ésta es la cantidad que en dinero debe pagarse al propietario del bien afectado, para resarcirlo de los daños que le causen.

El propietario afectado por un acto expropiatorio, de acuerdo con el artículo 5° de la Ley de Expropiación, puede interponer en contra de la declaratoria de expropiación, recurso administrativo de Revocación.

Otro recurso es el que otorga el artículo 9° de esta ley; para que el propietario de un bien afectado solicite la revisión o reversión del bien o la insubsistencia del acuerdo sobre ocupación temporal o limitación de dominio.

3.2.2. NACIONALIZACIÓN

El Estado en algunas ocasiones a través de su soberanía; debe recuperar ciertos sectores que en su momento eran ocupados o desempeñados por extranjeros y que son financiados con capital extranjero; es cuando el Estado al observar que las ganancias producto de esa inversión extranjera son enviadas a su país de origen, implementa un mecanismo para hacerse cargo de esas actividades a través de la nacionalización.

De ahí que el autor Miguel Acosta Romero define que "desde el punto de vista político-económico, la nacionalización puede significar: 1) que una determinada actividad solo pueda ser desarrollada por ciudadanos nacionales de un país...y 2) que se reserve exclusivamente al Estado, ya

sea la explotación de determinados bienes, o el desarrollo de actividades que se consideren de interés público...⁶²

De lo anterior podemos entender que la Nacionalización es el medio por el cual el Estado es el único que puede desempeñar ciertas funciones o actividades que son necesarias para satisfacer el interés nacional; que es obligación de la Nación distribuir y abastecer esos productos o servicios a la población, para que el Estado Mexicano sea quien lleve acabo el aprovechamiento de esos bienes y recursos naturales.

El Diccionario de la Real Academia define por Nacionalización "Acción por la cual empresas, sectores o bienes propiedad de extranjeros pasan a propiedad de nacionales, sea o no el Estado el nuevo propietario, aunque por lo general solo se considera nacionalización el paso de empresas, sectores o bienes de propiedad de extranjeros o nacionales a propiedad del Estado".⁶³

Del anterior concepto se desprende que la nacionalización es solo un cambio de régimen de Derecho Privado a Derecho Público; dicho en otras palabras es el cambio de Titular porque el Estado no adquiere bienes ya que únicamente lo que hace es reservarse una actividad.

"Nacionalización es una forma de explotación de una empresa privada bajo un régimen público exorbitante. Estamos en presencia de la sustitución de una empresa de Estado".⁶⁴

Desde nuestro punto de vista la nacionalización es una institución por medio de la cual el Estado a través de un acto unilateral ejercita su soberanía para incorporar al patrimonio de la Nación bienes pertenecientes a un particular; porque muchas veces es una industria o empresa la que es susceptible de apropiación.

La nacionalización a diferencia de la expropiación pretende trasladar la propiedad al Estado, es decir pasa a ser el empresario o patrón de esa empresa; ya que una característica de la nacionalización es el aspecto económico y por su parte la expropiación busca la utilidad pública; el beneficio de una colectividad.

Algunos autores consideran que la Nacionalización es un medio por el cual el Estado vuelve a recuperar sus bienes de los que él ya era el legítimo propietario.

⁶² Ibidem., pp. 604

⁶³ Enciclopedia Salvat. Diccionario. Tomo 9. Imprenta Gráficos Monte Albán. México, 1983. p. 2327

⁶⁴ SERRA ROJAS, Andrés. Derecho Administrativo. Cuarta Edición. Ed. Porrúa. México, 2000. p. 1028

3.2.3. DECOMISO

Esta figura para el Estado no es propiamente un medio de adquirir bienes para satisfacer una necesidad social; sino por el contrario es el resultado de una sanción impuesta por determinadas infracciones.

"El decomiso. Por medio de éste pasan a propiedad del Estado los objetos, los instrumentos y el producto involucrados en la comisión de algún ilícito."⁶⁵

El anterior concepto nos hace pensar que el Decomiso solo podrá hacerse por autoridad judicial y nunca por autoridad administrativa y que en su momento será destinado para mejorar la administración de justicia.

"El decomiso. Puede definirse como una sanción impuesta por un juez declarando la pérdida de la propiedad o posesión de los objetos con los cuales se ha cometido un delito o son objeto del mismo."⁶⁶

Nuestra Constitución en su artículo 21 prevé el Decomiso como medio sancionador por la comisión de un delito; sin duda el Estado lo que pretende es castigar al infractor junto con todos los elementos que constituyeron el hecho contemplado como una conducta ilícita; por otra parte el Decomiso es privar de un bien.

Para el Diccionario Enciclopédico de la Lengua Española define como "Decomiso. Pena de perdimiento de una cosa, por comerciar con géneros prohibidos o por cometer infracción de las leyes fiscales. Pena accesoria de perdimiento de los instrumentos con que se ha cometido la falta".⁶⁷

Para nuestras autoridades judiciales la comisión de un delito conlleva una sanción que en la mayoría de los casos es una pena privativa de libertad pero no obstante lo anterior, sanciona de manera alterna los Instrumentos del delito.

En el decomiso no hay indemnización por ser este producto de una sanción; en su momento los bienes decomisados podrán ser donados, vendidos y en última instancia destruidos si se trata de productos percederos.

⁶⁵ MARTINEZ MORALES, Rafael I. Op. cit., p. 69

⁶⁶ ACOSTA ROMERO, Miguel. Op. cit., p. 571

⁶⁷ Enciclopedia Salvat. "Diccionario". Tomo 3, Imprenta Gráficos Monte Alban. México, 1983. p. 824

Por último acabaremos por definir que el Decomiso es la facultad que tiene el Estado para imponer sanciones como consecuencia de un hecho o acto jurídico; por medio del cual la autoridad judicial priva de la propiedad a determinados sujetos.

3.2.4. REQUISICIÓN

Esta figura es creada como un medio por el cual el Estado en tiempos de guerra no pueda suministrarse alimento, vestido, uniformes y transportes de carga.

"La requisición es un procedimiento de cesión forzada, que permite al Estado procurarse por vía de autoridad, bienes materiales".⁶⁸

Para el Estado la requisición es el acto unilateral con el cual se suministra de manera temporal el uso de bienes materiales y en caso de necesitar alojamiento requiere de Bienes Inmuebles; "pues la requisa o requisición es una figura que surge en el derecho militar, dándose ante una situación de guerra con el exterior o conflicto interior".⁶⁹

Nuestra legislación en el artículo 16 constitucional establece:

Artículo 16...

En tiempos de paz ningún miembro del Ejército podrá alojarse en casa particular contra la voluntad del dueño, ni imponer prestación alguna. En tiempo de guerra, los militares podrán exigir alojamiento, bagajes, alimentos y otras prestaciones, en los términos que establezca la ley marcial correspondiente.

De lo anterior se entiende que a todo ciudadano le asiste una garantía de propiedad y de seguridad social y que el Estado no puede molestar o afectar la esfera del particular; de manera que únicamente para requerir la ayuda de este último solo en tiempos de guerra, de lo contrario no estará justificado su proceder.

"La requisición es una figura de origen eminentemente europea, que se originó en las necesidades de los ejércitos para su avituallamiento, transporte y alojamiento, y en ciertos servicios personales al Estado por

⁶⁸ ACOSTA ROMERO, Miguel. Op. cit., p. 615

⁶⁹ MARTINEZ MORALES, Rafael I. Op. cit., p.70

causas de interés público o por amenazas graves al orden público y a la salud. En el Derecho europeo se reconoce que la requisición debe traer aparejada, aunque sea posteriormente, una compensación indemnizatoria, y que los ejércitos al efectuar requisición deben documentar el monto de ésta a los particulares".⁷⁰

Como ya se ha visto en los anteriores modos de adquisición por parte del Estado; se ha mencionado que la autoridad es la responsable de implementar esa modalidad, en el caso de la Requisición es la Secretaría de la Defensa Nacional o la Secretaría de Marina la que decreta el caso de emergencia para que en su momento pueda afectarse a los particulares en sus bienes, posesión o en su persona si ese fuera el supuesto.

A diferencia de la Expropiación; la Requisición solo afecta el goce y disfrute temporal del bien ya que no es sujeto de afectación la titularidad de esos derechos de propiedad.

La Requisición siempre debe de ser notificada de manera escrita y en su momento será indemnizatoria, en algunas ocasiones es objeto de la Requisición los servicios personales pero solo cuando estemos en presencia de situaciones catastróficas, ya que nadie puede ser obligado a prestar sus servicios profesionales sino es bajo el consentimiento del particular y de acuerdo a lo establecido en el artículo 5º constitucional.

Como ya se ha visto el Estado a través de su soberanía en todo momento puede disponer e imponer las modalidades a la propiedad siempre y cuando éstas se encuentren debidamente justificadas y bajo un plano de legalidad; porque finalmente lo que hace el Estado es atraer a su esfera jurídica; es decir a su patrimonio, bienes que en su momento pertenecieron al titular originario como es la Nación.

3.3. MODALIDADES A LA PROPIEDAD EN VIA DE DERECHO PRIVADO

El Derecho de Propiedad puede sufrir diferentes modificaciones. Dichas modalidades constituyen maneras de ser que afectan a este derecho y vienen a traducirse, en restricciones impuestas a las facultades y

⁷⁰ ACOSTA ROMERO, Miguel. Op. cit., p.615

poderes del propietario; sin que, pueda decirse que la propiedad se encuentre desmembrada.

Los modos de adquirir la propiedad pueden ser a título universal recayentes en el patrimonio y a título particular; una segunda manera de adquirir es mortis causa como el Testamento y los modos de adquirir Inter vivos como son el Contrato de Compra-venta, Permuta, Donación, Mutuo, Depósito Irregular, Fideicomiso, Renta Vitalicia, Transacción, Dación en Pago, Cesión de Derechos y muchos más.

Como se ha visto son muchos y variados los modos de adquirir bienes por vía de Derecho Privado; pero en este caso los más utilizados entre los colonos que solicitan la regularización son Contrato de Compra-venta, Contrato de Cesión de Derechos, Prescripción e Inmatriculación Administrativa.

3.3.1. CONTRATO DE COMPRA-VENTA

Una de las formas de adquirir el dominio, la encontramos en un contrato de los que se conocen como traslativos de dominio, indudablemente el contrato de compra-venta tiene su antecedente histórico en el trueque; actualmente la moneda ha permitido que se perfeccione el Contrato de compra-venta.

"La compraventa...es un contrato traslativo de dominio, es decir, se define como el contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero."⁷¹

Tomando en cuenta el anterior concepto, es menester hacer referencia que el contrato es un acuerdo de voluntades; en ese entendido este contrato que en primer lugar es traslativo de dominio, se caracteriza por ser consensual porque por el simple consentimiento se perfecciona; es oneroso ya que significa la transferencia en dinero; conmutativo porque ambas partes conocen su contenido y alcance; bilateral en virtud a que ambas partes se obligan y por último es nominado por estar legalmente regulado.

"El contrato de Compra-venta es aquel en que una de las partes, llamada vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de

⁷¹ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo VI. "Contratos". Vol. I. Octava Edición. Ed. Porrúa. México, 2001. p. 130

un derecho a otra, llamada comprador, quien a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero".⁷²

Uno de los elementos que intervienen en este Contrato son los personales, consideradas como las partes contratantes; en el anterior concepto es importante que observemos que el objeto de esa transferencia es una cosa o un derecho; sin duda, la cosa debe estar en el comercio por disposición de la ley. De igual manera los contratantes deben tener capacidad legal para obligarse, ya que por disposición de la ley algunas personas se encuentran impedidas para celebrar este contrato.

Existen varios conceptos del Contrato de Compra-venta; pero lo cierto es que, al final todos concurren en un hecho que siempre va a existir un vendedor que es la persona que transmite la propiedad de una cosa y otra que recibe el nombre de comprador la que también se obliga a pagar un precio y que siempre va a ser en dinero de curso legal y a la cual se le van a transmitir los derechos de titularidad de la cosa. Lo cierto es que una de las características de este contrato es que siempre va a mediar un precio, sin duda si llegase a faltar este elemento, estaríamos frente a otro supuesto.

Art. 2248. Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

Sin duda para nosotras la compra-venta es un contrato por el cual se transmite un posesión pacífica y útil; ya que el contrato de compra-venta se perfecciona con el solo hecho de pactar la cosa y el precio; en virtud de lo anterior el comprador tendrá el pleno disfrute de la cosa; sin que hasta el momento se haya adquirido la propiedad.

Art. 2249. Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.

El vendedor solo puede vender los bienes o derechos, que sean de su propiedad, de lo contrario la venta será nula; en este caso el objeto de este tema son los bienes inmuebles y una de las formalidades que debe revestir la compra-venta es que el contrato debe realizarse por escrito;

⁷² CHIRINO CASTILLO, Joel. Derecho Civil. Tomo III. "Contratos Civiles". Segunda Edición. Ed. Mc. Graw-Hill. México, 1996. p. 23

si el avalúo de inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, se deberá otorgar en escrito privado y excediendo de esta cantidad deberá extenderse en escritura pública; la cual debe quedar inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Por último, es importante señalar que el contrato de compra-venta es una de las formas más usuales para transmitir la propiedad de un bien inmueble y que generalmente es mediante un contrato privado de compra-venta y que muchas de las veces carece de las formalidades previstas por la ley; ya que en la práctica es usual este contrato entre terceros.

3.3.2. CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS

Otra forma de adquirir derechos posesorios, la encontramos en el Contrato de Cesión de Derechos; la distinción jurídica entre el Contrato de Compra-venta y el Contrato de Cesión de Derechos radica en que el primero siempre será oneroso y el segundo a título gratuito.

El contrato de cesión de derechos "Es un contrato por el cual un acreedor enajena su crédito u otro derecho legalmente cesible, a favor de una persona que lo adquiere para ejercerlo en su propio nombre, su nombre".⁷³

Los derechos que concede este contrato es adquirir la calidad en la que se encuentra el cedente; en estricto sentido la persona que transmite su derecho real recibe el nombre de cedente y la parte contratante que recibe ese derecho se le conoce con el nombre de cesionario; por otra parte en latu sensu al cedente podemos denominarlo acreedor por ser la persona titular de ese derecho y al cesionario se le denominará como deudor; lo cierto es que los anteriores términos serán utilizados cuando hablemos de Cesión de Créditos que finalmente es ceder un derecho conocido como crédito.

"El contrato de Cesión de Derechos es una de las formas de transmisión de derechos por acto entre vivos, por oposición a actos mortis causa...Por este contrato se transfiere un crédito o un derecho y, en consecuencia, este en moderna clasificación se lo ubica entre los

⁷³ GARRIDO Roque Fortunato. Et. Al., Contratos Civiles y Comerciales. Tomo II. "Parte Especial". Segunda Edición. Ed. Universidad. Buenos Aires, Argentina; 1998. p. 164

contratos traslativos de la propiedad, no ya de una cosa sino de un crédito o de un derecho".⁷⁴

Las características de este contrato son que únicamente se puede celebrar entre vivos; es consensual por que al igual que el contrato de compra-venta se perfecciona con el simple consentimiento; por celebrarse de manera escrita es formal; es típico por encontrarse legislado y por último para algunos autores es bilateral y oneroso, si la cesión se hace por un precio o unilateral y gratuito si la cesión constituye una donación.

Desde nuestro punto de vista si hablamos que en una Cesión de Derechos media un precio entonces estamos en presencia de una compra-venta; ya que la Cesión de Derechos a diferencia del contrato de compra-venta se debe caracterizar por no mediar un precio; es decir lucrar con el interés legítimo del cedente; lo que queremos expresar es que en contrato de cesión de derechos como forma de adquirir Derechos Reales llámense de Propiedad o Posesorios, es muy usual generalmente cuando intervienen familiares en línea recta; es decir de ascendientes a descendientes o viceversa; y es que en la práctica para llevar a cabo la regularización de un inmueble cuando hablamos de Contrato de Cesión de Derechos ésta debe de ser de manera gratuita.

"La cesión es el acto de transferencia de una cosa o de un derecho, y por lo mismo habrá cesión siempre que una persona trasmite a otra un derecho de cualquier índole, real, personal o de otro tipo".⁷⁵

Sin duda ceder equivale a transferir o transmitir cualquier derecho; siempre y cuando que quien ceda acredite ser el legítimo detentador de ese derecho; a diferencia del contrato de compra-venta la cesión de derechos no requiere de formalidades como la realización de una escritura pública o la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Las partes que intervienen en la cesión de derechos deben de tener capacidad legal para contratarse, estas disposiciones se rigen igual que en materia de compra-venta.

El cedente debe garantizar la existencia y legitimidad de ese Derecho y en su caso asumirá la responsabilidad, ya que el objeto de la cesión de derechos en este caso es un Derecho Real; "cesión de derecho real, entendiéndose por esta el acto jurídico en virtud del cual el titular de un

⁷⁴ Idem.

⁷⁵ GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Décima Edición. Ed. Porrúa. México, 1995. p. 958

derecho real lo trasmite a otra persona la cual lo recibe con el mismo título que lo tenía quién se lo trasmite".⁷⁶

La Cesión de Derechos supone la renuncia de una cosa, es decir un bien inmueble, incluyendo derechos y obligaciones, lo cual significa que el cesionario pasa a ocupar el lugar del cedente.

Art. 2029. Habrá cesión de derechos cuando el acreedor transfiera a otro los que tenga contra su deudor.

Para nuestra legislación la cesión comprende un crédito, que como ya se ha mencionado dicho en otras palabras es ceder un derecho.

La importancia de este contrato en la práctica es que inmediatamente se transfiere la propiedad a título gratuito.

3.3.3. PRESCRIPCIÓN

Una manera de adquirir la propiedad es mediante la prescripción, ya que transforma la posesión en propiedad por el simple transcurso del tiempo determinado por la ley.

En relación con la posesión esta debe tener determinadas cualidades, las cuales son pacífica, continua, pública y cierta.

Para algunos autores la prescripción no solo es un medio para adquirir derechos sino que también significa una manera de liberarse de obligaciones.

De ahí que se considere que existen dos tipos de prescripción; a saber la prescripción extintiva "Modo de extinción de una obligación, proveniente de una relación jurídica preexistente, por la inercia del acreedor y el transcurso del tiempo, y que suministra al obligado una excepción (de fondo) para rechazar la acción que el pretensor promueva contra él y la prescripción adquisitiva (usucapión) : Modo de adquirir el dominio y otros derechos reales por la posesión a título de dueño durante el tiempo regido por la ley".⁷⁷

⁷⁶ Ibidem, p. 959

⁷⁷ KUMMEROW, Gert. Bienes y Derechos Reales. Tomo II. Derecho Civil. Cuarta Edición. Ed. Mc. Graw-Hill. Caracas, Venezuela. 1997. p. 225

Para el tema que nos ocupa; nosotras únicamente nos enfocaremos a la prescripción adquisitiva o usucapión.

La prescripción adquisitiva tiene sus antecedentes en el Derecho Romano y era conocida como la usucapión ya que se presumía que quien tenía el dominio de una cosa, por cierto tiempo y cumpliendo con algunas características o cualidades como ya se ha mencionado antes podía ejercitar esta acción.

Art. 1136. La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

Actualmente en nuestros días, la prescripción es conocida como Prescripción positiva o negativa.

"Adquisitiva o positiva, que sirve para adquirir bienes mediante el transcurso del tiempo, y bajo los requisitos establecidos por la ley; y liberatoria, extintiva o negativa, que sirve para librar al deudor de sus obligaciones, mediante el transcurso del tiempo".⁷⁸

Son requisitos indispensables para la prescripción que sea precedida de buena fe y de un título hábil para la traslación del dominio, no ha de sufrir interrupción; esto significa que la persona ha de estar en tenencia de la cosa con la intención de haberla como propia; así como el comportamiento que se tiene hacia la cosa; puesto que si hablamos de una posesión derivada donde el poseedor que cuenta con un título que lo obliga a restituir la cosa a su propietario; éste no podría prescribir.

"Por prescripción positiva se entiende el medio de adquirir la propiedad o ciertos derechos reales mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un gravamen, en forma pacífica, continua, pública, cierta y por el término que fije la ley".⁷⁹

Los vicios para que no opere la prescripción; son la discontinuidad esto significa una interrupción en la constante posesión legítima, esta interrupción puede ser natural ya sea porque el poseedor deje de estar en el goce de la cosa por renuncia o abandono, o porque un tercero se la quitó; el segundo vicio es la violencia esto es que el poseedor debió de haber entrado en posesión de la cosa de manera pacífica; el tercer

⁷⁸ GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Op. cit., p. 1021

⁷⁹ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil II. "Bienes, Derechos Reales y Sucesiones" Trigésimo tercera Edición. Ed. Porrúa. México, 2001. p. 235

vicio es la clandestinidad, esto significa no contar con un justo título llámese venta, donación, legado o permuta ya que estos actos jurídicos constituyen maneras de enajenar y adquirir; y como ultimo vicio de la prescripción tenemos al equivoco; sin duda el poseedor es de buena fe cuando cree que quien le ha transmitido el inmueble era su legitimo propietario.

Art. 1135. Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, bajo las condiciones establecidas por la ley.

Dentro del estudio de la prescripción es importante precisar los tiempos que se deben cubrir.

Actualmente se requieren de cinco años contados a partir de que se inicio la posesión, siempre y cuando ésta sea de buena fe; y en el caso de tratarse de una posesión de mala fe se deberán cumplir diez años ya que nos encontramos en el supuesto de que el prescribente carece de título y la ausencia de buena fe.

Art. 1152. Los bienes inmuebles se prescriben:

I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;

II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; y

IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra que quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rustica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

La doctrina y la jurisprudencia han establecido que para la prescripción adquisitiva el tiempo es una medida de la duración de la posesión para adquirir el derecho de propiedad.

El lapso requerido para usucapir se puede computar con el tiempo cumplido por el poseedor que invoca la posesión y a su vez se puede solicitar se compute el tiempo en que estuvo el causante de esa posesión al de sus causahabientes.

Art. 1137. Sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley.

La prescripción no surte efectos sobre lo que no está en el comercio; es decir que únicamente pueden ser susceptibles de prescripción los bienes inmuebles o muebles de particulares; ya que los bienes propiedad de la Nación no se pueden prescribir, salvo sus excepciones.

Art. 1138. Pueden adquirir por prescripción positiva todos los que son capaces, de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes.

En materia de prescripción se rigen por las disposiciones establecidas en cuanto a la manera de adquirir; ya sea a título particular, oneroso o gratuito según sea la causa por la que se haya entrado en posesión.

Finalmente, la prescripción como figura para adquirir un derecho real conocido como la propiedad y que se encuentra legalmente regulada; produce en algunas situaciones de hecho, una seguridad y certeza jurídica al saber que por el transcurso de tiempo y estar en uso y goce tal vez de una cosa ajena con el animo de adquirir la propiedad, será beneficiado el poseedor o detentador de la cosa.

3.3.4. INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

Un medio comúnmente utilizado entre poseedores de una finca o de un predio; para consolidar sus derechos de propiedad o de posesión, se encuentra contemplado en la Inmatriculación Administrativa y Judicial.

Art. 3046. La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se

refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

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

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

I. La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

- a) Mediante información de dominio; y
- b) Mediante información posesoria; y

II. La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

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

La inmatriculación judicial es aquella que promueve el particular ante una autoridad judicial por medio de una Información Testimonial de Dominio o de Posesión; generalmente esta inmatriculación presupone la no existencia de un título justo que ampare el dominio que ha ejercitado el promoverte sobre dicho inmueble.

Art. 3047. En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, en que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el Libro Segundo, Título Séptimo, Capítulo II del Código Civil, y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el Juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Por su parte la inmatriculación administrativa es aquella que es dictada por una autoridad administrativa; es decir por el Poder Ejecutivo Local de un Estado, por el de la Federación o el Municipal. Como ya sabemos ellos son los únicos facultados para la creación de un Decreto que puede ser Expropiatorio o Desincorporatorio en el cual se hace constar la causa de utilidad que lo motiva.

Art. 3050. La inmatriculación administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, quien la ordenará de plano en los casos previstos por los incisos a) y b) de la fracción II del artículo 3046.

Lo cierto es que en ambas inmatriculaciones se carece de antecedentes registrales, es importante señalar que para llevar a cabo este procedimiento se requiere que el Registro Público de la Propiedad expida a solicitud del interesado un Certificado de No Inscripción.

Algunos autores definen que Inmatriculación y primera inscripción son la misma cosa.

Si bien es cierto la inmatriculación es la forma de solicitarle al Registro Público de la Propiedad y de Comercio un asiento registral para llevar a cabo todas las inscripciones referentes al predio; también lo cierto es

que la primera inscripción no se puede llevar a cabo sin la existencia de la primera.

Esto significa que no se puede abrir un folio si esta finca no pertenece a nadie.

Para nuestra legislación, la primera inscripción siempre será de dominio, ya que presupone la existencia de un derecho de posesión o de propiedad legítimamente reconocido en virtud de uno de los medios ya citados anteriormente y que es la prescripción.

Finalmente podríamos definir que la inmatriculación ya sea por vía judicial o administrativa es otro de los medios de adquirir la Propiedad, porque abre la opción al poseedor de promover un juicio contra el Registro Público de la Propiedad a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido la propiedad.

CAPÍTULO 4. MARCO JURÍDICO DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL.

4.1. Constitución Política de los Estados Políticos de los Estados Unidos Mexicanos.

El Constituyente de Querétaro en 1917 tuvo a bien crear la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos la cual sigue vigente hoy en día; en esta se encuentra la organización y forma de gobierno en la cual recae la soberanía nacional; de igual manera se consagra en la Constitución las garantías individuales que son los derechos mínimos que tiene todo gobernado a que le garanticen una integridad física, psicológica y social; visto desde otro punto de vista las garantías individuales son los derechos innatos que todo ser humano tiene desde su nacimiento; por naturaleza el individuo siempre ha logrado conseguir los elementos indispensables para su subsistencia, desde tiempos remotos ha buscado la protección de su integridad física así como el alimento, vestido y techo; con el afán de salvaguardar su vida al igual que la de sus integrantes de la familia han aguantado todo tipo de inclemencias para lograr una estabilidad individual y social.

Por otra parte la misma Constitución contempla garantías sociales, esto significa que el Estado a través de su soberanía nacional es quien debe garantizar un Estado de Derecho con la finalidad de crear una sociedad en donde exista un respecto mutuo y armonía entre los integrantes de esta sociedad.

La finalidad de crear un Poder Público, es decir un gobierno que limite la acción o actuar que se suscite entre los individuos integrantes de esta sociedad; a través de la historia de la humanidad se han presentado hechos que nos hacen presumir formas de gobierno arcaicas, pero que tenían el sentido de limitar la conducta del individuo, sin que ello signifique que trate de perjudicarlo.

El ser humano desde su origen ha presentado el sentido de apropiarse, esto no quiere decir que lo haga de mala fe; sino que traducido en otras palabras esto ha originado la posesión; pues su finalidad ha sido ocupar en la sociedad en la que se desenvuelve una posición que le garantice una estabilidad y poder de superioridad sobre los demás.

En toda sociedad es indispensable que el ser humano se sienta libre para realizar cualquier actividad sin que esto signifique el violar la integridad física del otro individuo; motivo por el cual es indispensable

crear formas de gobierno siempre y cuando el individuo este de acuerdo en someterse a un régimen jurídico.

Es sumamente importante lograr que una sociedad se constituya en un ente jurídico no solo para limitar se ejercicio sino para también hacerle saber que es un sujeto de Derechos y Obligaciones, y que un órgano supremo tiene la facultad de vigilar y garantizar que todo individuo sea protegido en su vida y posesiones.

El crear un régimen jurídico que pretenda establecer que conductas si nos son permitidas y cuales estén prohibidas es difícil, pero indispensable en toda sociedad.

En la Constitución se encuentran las decisiones políticas fundamentales y que como ya se ha mencionado son los derechos mínimos que tiene todo gobernado.

Las Garantías Sociales tienen como finalidad garantizar que todo individuo tendrá derecho a que se le faciliten los medios necesarios para lograr una vida digna; esto es a que el desarrollo de su vida desde que nace hasta su muerte cuente con servicios destinados a proporcionarle una superación personal, profesional, económica y emocional.

Dado lo anterior la Constitución Política dentro de todas las garantías que ya sean mencionado en el capítulo dos de este trabajo contempla las garantías sociales, las que se encuentran en los artículos 3º, 27º y 123; por otra parte el artículo 4º considerado como una garantía de igualdad también es importante mencionarlo porque para nuestro tema hace referencia a una vivienda digna.

Artículo 4º El varón y la mujer son iguales ante la ley. Esta protegerá la organización y el desarrollo de la familia.

Toda persona tiene derecho a decidir de manera libre, responsable e informada sobre el número y el esparcimiento de sus hijos.

Toda persona tiene derecho a la protección de la salud. La ley definirá las bases y modalidades para el acceso a los servicios de salud y establecerá la concurrencia de la Federación y las entidades federativas en materia de salubridad general, conforme a lo que dispone la fracción XVI del artículo 73 de esta Constitución.

Toda persona tiene derecho a un medio ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar.

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

Los niños y las niñas tienen derecho a la satisfacción de sus necesidades de alimentación, salud, educación y sano esparcimiento para su desarrollo integral.

Los ascendientes, tutores y custodios tienen el deber de preservar estos derechos. El Estado proveerá lo necesario para propiciar el respeto a la dignidad de la niñez y el ejercicio pleno de sus derechos.

El Estado otorgará facilidades a los particulares para que coadyuven al cumplimiento de los derechos de la niñez.

Por otra parte la evolución jurídica de la legislación agraria y la legislación urbana tienen el propósito común de lograr mejores condiciones de vida para los mexicanos.

Una de las consecuencias jurídicas del artículo 27 constitucional que impactan de manera directa la vida de nuestra Ciudad, es que se logra una plena y cabal distinción entre los ordenamientos que regulan el uso de la tierra y el que regula la propiedad y la tenencia de la tierra.

El artículo 27 constitucional establece un marco que garantiza seguridad y libertad, a fin de impulsar el desarrollo económico del país y elevar el nivel de vida de sus pobladores.

La historia de la sociedad, es una historia indeterminada, en la medida en que participan todos los seres humanos y participan, obviamente, con conciencia y con capacidad de decisión; logra que esta participación solidaria y democrática de los ciudadanos conlleve a un proceso de urbanización a través de los procedimientos requeridos, en beneficio de nuestra ciudad y del país en general.

Las reformas en materia de tenencia de tierra responden a las demandas de los productores rurales para el establecimiento de condiciones jurídicas necesarias para contribuir a resolver la difícil situación por la que, desde hace varios años, atraviesa el sector agropecuario y por otra parte las áreas urbanas se han constituido por la incorporación de tierra rural; ya mediante procesos formales en las áreas que corresponden en forma lógica al crecimiento de las ciudades;

o mediante procesos de irregularidad, que se han manifestado en el doblamiento de áreas salitrosas, indudables o que han ocupado áreas de alta productividad agrícola.

Ante esta dinámica, se presentan tres circunstancias diferentes: la integración de reservas territoriales; la incorporación de áreas o predios que, mediante los procesos que señalan las leyes de desarrollo urbano se incorporan a este uso a través de fraccionamientos, conjuntos habitacionales, y las demás áreas que se sumaran a través de la irregularidad.

El problema fundamental, es el cambio de uso agrícola a uso urbano.

La ley agraria abre la posibilidad de incorporar frente al crecimiento, nueva tierra urbana, estableciendo diversos mecanismos para crear reservas territoriales mediante la adquisición directa, que hagan los Estados y Municipios a través de la expropiación ya sea a valor comercial o por donación.

La Nación a través del Estado reafirma el derecho, en todo momento de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.

Pues el Estado reafirma su calidad para disponer de la regulación idónea que promueva el crecimiento y desarrollo para el mejoramiento de las condiciones de vida de la población y la preservación del medio ambiente, y reafirma su obligación de fomentar las actividades económicas en el medio rural y urbano.

En las últimas décadas ha existido un crecimiento poblacional que ha permitido que se creen asentamientos en áreas no urbanizables, así como la venta a terceros de terrenos provenientes del régimen social, que pretendan cambiar a su arbitrio el uso de suelo, sin satisfacer los requerimientos que establece el marco normativo de la legislación local en asentamientos humanos.

La reforma agraria siempre ha tenido objetivos muy claros como son la justicia, libertad y bienestar de sus organizaciones campesinas.

Los municipios, las autoridades de las ciudades, las autoridades federales, pueden establecer con claridad sus planes de desarrollo urbano, el uso que tendrá la tierra. Estableciendo este uso, la forma y propiedad no podrá cambiar. Si una zona se establece como reserva ecológica para el desarrollo de la Ciudad de México, el hecho de que sea

propiedad privada, propiedad social o propiedad federal, ya no se podrá cambiar este uso; salvo los procedimientos administrativos con que cuenta nuestra legislación.

Esto significa, contar con los planes de desarrollo urbano debidamente actualizados y establecer los mecanismos a través de los cuales los núcleos de población podrán beneficiarse de la urbanización.

Las condiciones demográficas y económicas actuales no permiten un reparto de tierra justo; ya que este recurso está limitado y la población se ha incrementado hasta en cinco veces.

La actual formalidad de la ley, otorga a la gente del campo una situación de igualdad equiparable con la del resto de sus conciudadanos.

Las reformas que en su momento se realizaron al propio artículo 27 en materia urbana, tuvieron, entre otros objetivos, dar certidumbre jurídica a la propiedad, establecer las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y planear y regular la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Antes se regulaba no sólo la tenencia, sino el uso de la tierra; con estas reformas, el uso está regulado por leyes específicas.

4.2. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

Las leyes estipulan diversos criterios para la atribución de competencia: por la materia, la función, el grado, el territorio, el turno, etc.

El acelerado crecimiento de la población ha propiciado un desordenado crecimiento en las ciudades. Cada vez son más los migrantes campesinos que llegan a las grandes ciudades con la finalidad de buscar mejores oportunidades de vida.

Es común que la población mas necesitada, es decir aquella que se integra por gente del campo y en ocasiones por muy poca gente de la ciudad, se establezcan en lugares que para ellos les puedan proveer de las necesidades básicas; generalmente en zonas industriales o a lo largo de las grandes urbes; como vienen siendo las orillas, es decir los lugares mas alejados de la civilización; esto es porque en estos lugares en que se establecen con la finalidad de crear su vivienda, se carece de los

servicios mas indispensables como suelen ser agua potable, drenaje, servicio de energía eléctrica, pavimentación y otros más.

El Estado dentro de las facultades que le han sido conferidas es el principal encargado de promover el desarrollo social a sus ciudadanos; motivo por el cual tiene la obligación de crear procedimientos tendientes a lograr un proceso de urbanización; requerido por la necesidad y las exigencias de la sociedad.

Es importante precisar la distribución y organización de la tierra; ya que esto ha originado que existan asentamientos irregulares que ahora la ley los contempla como los avedindados.

El reparto de tierras en el campo desde la época postrevolucionaria ha provocado grandes problemas que hoy en día siguen vigentes y que no permiten un mejor aprovechamiento de estas tierras; en el Valle de México la dotación de tierras fue destinada a mejorar la vida en el campo es decir en aquellos núcleos agrarios que en el Distrito Federal estan vigentes; ya se sabe que a estas comunidades se les designa con el nombre de ejido que es aquella tierra que se le dota a la junta de pobladores; con la finalidad de mejorar su estancia en el campo; pero sin duda de unos veinte años a la fecha el crecimiento de sus pobladores ha generado que se empiecen a habitar estas zonas ejidales, mediante un procedimiento de desincorporación o de cambio de uso a casco urbano.

Ante esta dinámica se estan presentando circunstancias diferentes como son la integración de reservas territoriales; la incorporación de áreas o predios que, mediante los procesos que señalan las leyes de desarrollo urbano se incorporan a este uso a través de fraccionamientos, conjuntos habitacionales, etc., y las áreas que se suman a través de la irregularidad.

En el Distrito Federal todavía encontramos asentamientos destinados a la vida productiva del campo, esto significa que existen áreas rurales como es la Delegación Milpa Alta en donde sus pobladores luchan por mantener la tradición de los bienes comunales, ya que su origen nos remonta a la creación del Valle de Anahuac.

El estado para resolver el problema de la irregularidad en cuanto a estas comunidades que han generado asentamientos irregulares ha llevado a cabo expropiaciones para efectos de regularización de asentamientos humanos o para el desarrollo urbano de la Ciudad de México.

La mayor parte de la superficie a regularizar sigue siendo rural y siguen persistiendo comunidades con vida rural al interior del Distrito Federal y del Área Metropolitana.

Uno de los problemas que merecen la mayor atención es el doblamiento en áreas determinadas como no urbanizables, por la imposibilidad de dotarlas de servicios, por el costo de éstos o la infraestructura; ya sea porque estén sujetos a un riesgo, o por su valor ecológico o productivo; en algunos casos, se ha llegado a expropiar algunas áreas para considerarlas reserva ecológica.

La Ley General de Asentamientos Humanos determina que para la ejecución de acciones de conservación y mejoramiento de los centros de población, la legislación estatal de Desarrollo Urbano establecerá las disposiciones para la protección ecológica de los centros de población.

Así mismo, es necesario que esta orientación y las acciones de fomento, eviten los asentamientos irregulares, ya que ahora se cuenta con una legislación en términos de complementariedad, y se puede lograr que el proceso se inicie sin problemas para el propietario original.

La creciente participación ciudadana ha logrado promover un interés por crear un marco legislativo con la finalidad de buscar permanentemente alternativas que permitan el desarrollo y beneficio de miles de familias.

Desde el punto de vista del crecimiento urbano en la lucha urbana o rural que se da en el Distrito Federal y en su área conurbada, generan procesos tendientes a apoyar la propiedad al margen de los planes parciales de uso de suelo a través de un marco jurídico a que se refieren las Leyes de Asentamientos Humanos y de Protección Ecológica y de Medio Ambiente.

Es importante, señalar que deben preverse instrumentos de orientación e información, dirigidos a evitar la mini parcelación y asentamiento en áreas no urbanizables, la venta a terceros de terrenos provenientes del régimen social, que pretendan cambiar a su arbitrio el uso de suelo, sin satisfacer los requerimientos que establece el marco normativo de la legislación local en asentamientos humanos.

La excepción del ejido de los ordenamientos urbanos, fue indudablemente una de las causas de la práctica viciosa de la invasión, expropiación y regularización de la tierra.

La Ley establece procedimientos que más que se afecten las tierras incorporadas, rodeadas o en proceso de agregarse a los asentamientos urbanos o ciudades, no afecten los derechos individuales.

En este proceso de integración y formación legislativa, se incorporan tierras ejidales al desarrollo urbano, siempre y cuando sea apegado a los planes urbanos; esto significa que si el Plan de Desarrollo Urbano establece que el área será agrícola, la transferencia de la propiedad siempre estará determinada por la decisión, de que es un área agrícola la que interesa a la Ciudad.

La Ley es y debe ser concebida como el medio para lograr mejores reformas tendientes a resolver el problema de asignamiento con que cuenta nuestra Ciudad; siendo indispensable crear leyes que favorezcan la protección de los derechos de propiedad y posesión; así como la determinación de someter el uso de las tierras de uso común a la voluntad del ejido y el de las parcelas a la voluntad de los ejidatarios que las poseen.

Para que en una sociedad compleja como la nuestra sea distribuido equitativamente el uso y aprovechamiento del suelo es necesario que la Ley de Asentamientos Humanos promueva el desarrollo de planes de Desarrollo Urbano y que los mismos puedan ser cumplidos en base a los propósitos para los cuales se crearon.

Pero lo que pasa en México, es que tenemos una estructura ocupacional deforme, la gente que sale del campo se va a la industria, se va a los servicios donde está la economía subterránea.

La situación implica que este crecimiento no se de forma desordenada; motivo que nos compromete a encontrar en qué forma se puede detener la invasión o la compra clandestina de terrenos en zonas de reserva ecológica.

Históricamente, una parte importante de la expansión, y posterior desarrollo urbano del Área Metropolitana se ha dado en terrenos de origen ejidal y comunal, mediante procesos de fraccionamiento regular, irregular y en mucho menor porcentaje en terrenos expropiados para el efecto.

En este contexto; encontramos que la legislación urbana y, en particular con la Ley de Asentamientos Humanos se han enfocado en el problema fundamental que radica en el cambio de uso de suelo agrícola a urbano.

Finalmente estos cambios son en función de las características físicas y locales de los terrenos, así como de la planeación urbana que garantice la compatibilidad de usos.

En conjunción con las disposiciones relativas a las modificaciones del artículo 27 Constitucional, de la Ley de Asentamientos y los planes locales de planeación urbana resuelven parte importante de los problemas que dieron origen a la irregularidad de los procesos de urbanización.

La Ley de Asentamientos Humanos y las legislaciones locales en materia de desarrollo urbano proveen del marco normativo para la determinación, delimitación, constitución y la conservación de zonas de reserva y protección ecológica; los recursos financieros y de apoyo para el desarrollo de usos que permitan efectivos resultados.

La Ley reconoce tres formas de propiedad a saber: la propiedad individual o privada, la ejidal y por último comunal; de igual manera esto ha permitido que al poseedor de un predio se le garantice que contará con una seguridad jurídica.

Este marco legal, nos permite diferenciar plenamente lo que es la tierra parcelada, la tierra de uso común, de la tierra de uso urbano; esto es un gran avance para el Distrito Federal, para evitar conflictos de identificación de uso y tierra. Desde el punto de vista del crecimiento urbano en la lucha urbana o rural que se da en el Distrito Federal y en su área conurbada el marco jurídico a que se refieren las Leyes de Asentamientos Humanos y de Protección Ecológica y Medio Ambiente; han demostrado su apoyo para que de ninguna manera la propiedad pueda ser violada o perjudicada; si no se esta al margen de los planes parciales de uso independientemente del régimen de propiedad, y en esto más de la mitad del Distrito Federal está determinado como zona de reserva ecológica con uso exclusivo agropecuario y forestal.

Para finalizar, mencionaremos que los asentamientos humanos han sido los promoventes, de que es importante la creación de esta Ley de Asentamientos Humanos para saber como se ha distribuido y seguirá organizando la distribución de tierra, para que el individuo en una aspecto sociológico y político sea beneficiado de esa estabilidad en cuanto al doblamiento de vastas extensiones, reconociéndose a estos grupos humanos como poblaciones que comparten sus intereses, vinculado por lazos solidarios, que definen colectivamente su vida cotidiana y con ello mismo el futuro de la comunidad.

4.3. PROBLEMÁTICA QUE PRESENTA EN SU APLICACIÓN EL ARTÍCULO 45 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

En una sociedad como la nuestra se han establecido distintas poblaciones o sectores humanos; los cuales la mayoría de las veces obedecen a un Programa o Plan Nacional de Desarrollo Urbano; creándose así Fraccionamientos, Colonias, Unidades Habitacionales, Barrios o Pueblos; los cuales estarán dotados de los servicios mas indispensables como son servicio de agua potable, drenaje, servicio de energía eléctrica, entre otros y que así mismo contarán con espacios destinados a servicios públicos como son escuelas, mercados, centros de salud y de esparcimiento social.

El Estado en la mayoría de los casos no puede darse abasto para atender las necesidades de la sociedad como son tener una vida digna, donde tenga garantizado un desarrollo psicológico, social y económico así como derecho a una vivienda y que esto genera que el individuo desarrolle valores familiares, los cuales se crean por una estabilidad familiar consolidada en un hogar.

Sin embargo el crecimiento demográfico ha ocasionado que estos lugares destinados a casas-habitación sean insuficientes y ya no haya espacio para generar más habitaciones, lo que genera que estos individuos asiduos de tener una vivienda, habiten lugares los cuales no han sido creados para tal propósito y que carecen de una infraestructura que pueda resolver las necesidades de estas colectividades; esto significa que han venido ocupando grandes extensiones conocidas como manchas urbanas porque se han establecido en zonas de reserva ecológica en el mejor de los casos y en el peor de estos hablamos de invasiones en propiedad privada.

Esta situación ha favorecido la creación de un marco jurídico donde se contemplen disposiciones legales tendientes a dirigir y resolver la problemática de los asentamientos humanos, fortaleciendo así garantizar una seguridad jurídica del patrimonio de cada jefe de familia o de aquél que tenga la necesidad de una vivienda.

Motivo por el cual el Estado crea leyes en materia de asentamientos humanos; como es la Ley de Asentamientos Humanos y que dentro de sus facultades encontramos la creación de programas a efecto de regularizar los centros urbanos; así como las autoridades competentes para vigilar que se preserven las garantías individuales y sociales; es importante destacar que en materia de desarrollo urbano y

asentamientos humanos estos se apeguen y sujetarán en cuanto al ámbito de competencia ya sea por la Federación, las Entidades Federativas y los Municipios.

Tratando de resolver este problema el Gobierno del Distrito Federal se ve en la necesidad de crear programas que favorezcan el desarrollo urbano y la vivienda contando con los soportes financieros y técnicos necesarios para poder garantizar la demanda social formulada en base a la creación y crecimiento de nuestra Ciudad.

Para el tema que nos ocupa se pretende realizar un análisis jurídico al artículo 45 de la Ley de Asentamientos Humanos.

Art. 45. La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetara a las siguientes disposiciones:

I. Deberá derivarse de una acción de mejoramiento urbano, conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable;

II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión, y

III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

El Gobierno del Distrito Federal, ha implementado por conducto de la Dirección General de Regularización Territorial, un programa de regularización con el objeto de proporcionar seguridad jurídica en la posesión y organización urbana, mediante el ejercicio de las acciones sustentadas en un marco de legalidad.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, otorga a la Nación el derecho de imponer a la propiedad privada, las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular en beneficio social el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de

expropiación, dictando en consecuencia las medidas para ordenar los asentamientos humanos y conservar el crecimiento de los centros de población con el objeto de mejorar las condiciones de vida de la población.

Es causa de una acción de mejoramiento cuando se caracteriza por tener como beneficio regularizar asentamientos humanos cuya irregularidad radica en que en los predios donde se encuentran asentados han sido efectuados en zonas cuya lotificación o fraccionamiento se ha realizado sin contar con las autorizaciones o permisos correspondientes, que han sido enajenados a terceros, y por tal motivo sus respectivos poseedores carecen de título válido.

El Gobierno del Distrito Federal atendiendo a las necesidades de los habitantes de esta Ciudad, a través de la Dirección General de Regularización Territorial ha elaborado un programa de trabajo con la finalidad de regularizar jurídicamente aquellos predios que se encuentren al margen de la propia ley, otorgándoles a sus poseedores la seguridad jurídica, mediante la escritura pública correspondiente.

La Dirección General de Regularización Territorial es creada con la finalidad de dar celeridad a los trámites y requisitos necesarios para el otorgamiento de escrituras; motivo por el cual establece modelos operativos que permitan disminuir los plazos para la obtención de un testimonio público.

La concepción operativa de los mismos obedece al hecho de que, dependiendo de la complejidad de las solicitudes presentadas por los vecinos, se determina el proceso civil que debe ser. Las vías legales establecidas para la escrituración son 3: Expropiación, Judicial y Ordinaria.

El método utilizado para determinar el tiempo que dura el proceso de escrituración, se basa fundamentalmente en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el manual administrativo y por la duración de los trámites que efectúa la propia Dirección. A partir de ello, se establecen las rutas críticas de acuerdo a las variaciones correspondientes a la aplicación en cada caso particular; es decir, un proceso normal o con las variantes específicas de cada asunto.

Respecto de lo anterior un lote una vez que es incorporado al programa para ser susceptible de regularizar debe cumplir con ciertos requisitos, a saber Técnico, Social y Jurídico.

Esto significa que quien solicite la regularización de su predio cuente con estructuras definitivas, es decir no compartir bardas ni espacios en común y su lote se encuentre físicamente bien delimitado; en cuanto al aspecto social, el lote debe de ser habitado por el titular del predio, que no exista conflicto de posesión y que el uso sea habitacional; salvo sus excepciones se incorporan lotes con uso mixto siempre y cuando tengan la característica de que el comercio sea de subsistencia familiar; de lo contrario estaríamos en presencia de comercios o negocios de alta rentabilidad; circunstancia que nos impide la incorporación del lote al programa de regularización ya que el programa es creado para aquellos poseedores que no cuenten con los medios económicos para solventar una escritura pública; es decir para aquellos sectores de bajos recursos.

En cuanto al aspecto jurídico, y considero el más importante, porque define o propone la vía de regularización a trabajar y, de ahí depende las facilidades administrativas y subsidios fiscales que permiten la titulación de sus viviendas a bajo costo; esta área será la encargada de revisar que todo expediente administrativo cuente con el documento generador de la posesión y que el actual poseedor acredite su posesión por más de cinco años en calidad de dueño; de manera pacífica, continua, pública y de buena fe; de acuerdo a lo que dispone el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal.

Es importante señalar que el fundamento jurídico para llevar a cabo la regularización de un lote lo encontramos en la Ley de Asentamientos Humanos, artículo 45 fracciones II y III; Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, artículo 15 fracción I; Ley de Procedimiento Administrativo de Distrito Federal, artículo 44; Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, artículo 42 fracciones I, IV, V, VIII, IX y X; Acuerdos referente a los Programas de Regularización Territorial (Diario Oficial de la Federación del 15 de Diciembre de 1989. Y demás aplicables a los Programas de Regularización); y Ordenamientos Jurídicos aplicables.

En la práctica se hace constante el uso y aplicación del artículo 45 de la Ley de Asentamientos Humanos; pues una vez incorporado un lote a regularizar, estos deberán acreditar su posesión pero de manera documental ya sea por medio de un contrato privado de compra-venta, Cesión de Derechos, Contrato de Donación, Finiquito o Recibos por concepto de ventas; no obstante lo anterior deberán presentar diferentes documentales que acrediten su estancia en el inmueble por más de cinco años y se le citara al titular del lote a efecto de que comparezca con dos testigos vecinos de la misma manzana; para llevar a cabo un Testimonio Vecinal de Posesión.

Por otra parte, referente a la fracción II de este artículo, hace referencia a que solo podrán ser beneficiados con la regularización aquellos poseedores, que no sean propietarios de otro inmueble; en este orden de ideas considero que esta fracción tiene algunas lagunas jurídicas; en primer lugar porque limita el ejercicio a que todo individuo tiene a ser legítimo propietario de un bien inmueble; así mismo se entiende que si una persona es poseedora de dos lotes en una misma población o comunidad urbana, no podrá solicitar la regularización de ambos lotes; pero entonces si una persona dueña de un lote en la Delegación Gustavo A. Madero y tiene otro lote en la Delegación Xochimilco si podrá ser beneficiado con el programa de regularización de ambos lotes ya que nos encontramos en demarcaciones distintas.

Entendemos entonces que si un habitante tiene varios predios y estos se encuentran en varias jurisdicciones, podrán ser objeto de regularización.

Consideramos necesario realizar una pequeña aclaración; si hablamos que un individuo tiene varias propiedades, entonces esta persona no tiene necesidad de solicitar la regularización de sus lotes a través de un programa de beneficio social; puesto que el ingreso financiero de esta persona le permite solventar el costo de una escritura pública.

Pero en el caso de aquellos propietarios que les ha sido regularizado su lote a favor de estos, y que en su momento llegasen a adquirir otro lote, pero no por sus propias posibilidades económicas sino a través de Sucesiones Testamentarias o Legítimas; que bueno en la mayoría de los casos si hablamos de gente de escasos recursos; difícilmente pueden acceder a este tipo de juicios por el costo que implican; es menester favorecerles con el programa a efecto de subsanar esa irregularidad que impera en esos lotes.

Ahora bien, quien solicite la regularización de un lote, lo tiene que hacer acreditando su buena fe, en capítulos anteriores ya se estudio que era la buena fe; ya que esta, se presume cuando se entra en posesión de un bien inmueble o cosa, según sea el caso; pero con la garantía de que se tiene un justo título que avale el porqué de esa posesión.

Finalmente la fracción III del artículo en comento; señala que únicamente podrán ser beneficiados con la regularización de un lote siempre y cuando se cumplan con los requisitos establecidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Sin embargo, en la práctica nos enfrentamos a que la interpretación y aplicación de este artículo es muy variada; pues en este caso la

Dirección General de Regularización Territorial establece que no podrán dentro de su normatividad que un poseedor no podrá ser beneficiado con el programa en dos ocasiones.

Lo anterior aplicado a nuestra materia objeto de nuestro estudio; nos hace presumir que si un poseedor solicita la escrituración de dos o varios lotes, pero ubicados en distintas colonias; eso le negara este derecho a solicitar la regularización; pero por el contrario, entonces si hablamos de que dos poseedores o titulares de un mismo predio en distintos momentos solicitan la regularización del mismo lote, si podrá ser beneficiado por este programa.

Motivo por el cual consideramos que su aplicación, no es la más correcta.

Pues la Dirección General de Regularización Territorial al encontrarse en el supuesto de que una persona ya fue beneficiada con el programa, se le obliga a que ceda derechos; pero no obstante lo anterior, deberá hacerlo en línea recta; es decir, entre familiares ya sea de manera ascendente y/o descendiente; esto con la finalidad de que el colono no pierda el beneficio del programa.

Esto implica una contradicción; porque finalmente violan una garantía individual, que es disponer libremente de sus bienes muebles o inmuebles; pues obligan al ciudadano a ceder derechos, cuando no es su libre voluntad; dado lo contrario, el trámite de escrituración nunca saldrá por no cumplir con la normatividad establecida por la Dirección General de Regularización Territorial.

Si bien es cierto, el programa de regularización que se lleva a cabo por la Dirección General de Regularización Territorial es benévolo por los grandes beneficios que otorga en cuestión a facilidades administrativas y económicas, ya que acorta tiempos y reduce los costos fiscales; también es limitado, porque solo beneficia a un cierto sector de la población que tiene la necesidad de una seguridad y certeza jurídica en su patrimonio.

4.4. PROPUESTA A EFECTO DE UNA CORRECTA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 45 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

La Dirección General de Regularización Territorial es creada con la finalidad de combatir la irregularidad existente en cuanto a la tenencia de la tierra en el Distrito Federal.

Las principales causas que originan esta irregularidad en materia urbana la ocupan los contratos de compra-venta que carecen de toda formalidad, recibos por concepto de ventas, finiquitos, etc.; la mayoría de las veces adolecen de toda formalidad establecida por la Ley; esto en virtud a que los actuales poseedores carecen de la solvencia económica para absorber dicho gasto.

El costo de escrituración depende en cuanto a la ubicación del inmueble, superficie construida y acabados de la misma, entre otras; motivo por el cual la mayoría de los casos y, en particular cuando nos referimos a zonas urbanas o suburbanas ubicadas a las orillas de la Ciudad; lugar donde habitan personas de escasos recursos; estos pobladores se encuentran imposibilitados para sufragar los elevados costos de una escritura pública.

La Dirección General de Regularización Territorial tiene entre sus facultades a través de su programa de regularización, garantizar y dar una certeza y seguridad jurídica a cada habitante de esta Ciudad, consolidando su patrimonio familiar.

El programa de regularización cuenta con subsidios que permiten la elaboración de una escritura pública a precios sumamente accesibles; no solo esto, ya que se celebran Convenios con el Colegio de Notarios y de igual manera se cuenta con un Acuerdo de Facilidades Administrativas del cual es beneficiario el colono.

La incorporación a estos programas de regularización establece requisitos así como facilidades; pero como todo, también se tienen sus desventajas.

Lo anterior significa que en muchas ocasiones el programa es más estricto, que si se elaborase una escritura pública vía particular; porque como ya es sabido, tiene su fundamento jurídico en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Expropiación, Ley de Asentamientos Humanos y otras disposiciones legales.

Atendiendo a estas disposiciones jurídicas; el programa de regularización tomo como sustento jurídico el artículo 45 de la Ley de Asentamientos Humanos para resolver administrativamente controversias que deban decidir quien es el legítimo causahabiente de un lote.

De acuerdo a esto, proponemos que la Dirección General de Regularización Territorial sea mas flexible en cuanto a que permita que el programa llegue a aquellas personas que ya han sido beneficiadas con una escritura; esto significa que no se limite a una sola escritura sino a tantas veces tenga necesidad y derecho de escriturar un predio.

Cabe señalar que el programa es creado para aquellas familias que no cuentan con las facilidades económicas para llevar a cabo estos trámites de manera particular; esto supone que enfocado al tema que nos ocupa, que si una persona que ya fue beneficiada con una escritura sea beneficiada con otra; pues ustedes podrían pensar que dicha persona no tiene necesidad de ser beneficiada con el programa, porque cuenta con recursos económicos suficientes que le permiten acrecentar su patrimonio a través de la adquisición de varios Bienes Inmuebles.

Sin embargo no es así; porque en la práctica social y jurídica el colono que solicita sea beneficiado por segunda ocasión con el programa es debido a que lo adquirió a través de un Testamento o en su caso Juicio Sucesorio Intestamentario y cabe mencionar que en algunas ocasiones si es adquirido ese predio a través de una compra-venta, es decir con dinero de su propio peculio; si estos supuestos son motivo para rechazar la solicitud de regularización del colono no debería de ser así, porque finalmente esto origina que se creen fuentes de trabajo y así mismo se incrementa el erario público de la Federación.

La dinámica de los asentamientos humanos ha originado controversias referentes a los lineamientos y normatividad vigente de la Dirección General de Regularización Territorial.

En cuanto a la integración del expediente administrativo se requiere no solo que el titular presente el documento generador de la posesión; es decir, su justo titulo que lo acredite como legitimo poseedor, sino que presente documentos de posesión, esto significa que el solicitante de la incorporación al programa de regularización compruebe su estancia o residencia en el lote que pretende regularizar; deseamos hacer notar, que en un marco de legalidad como el nuestro en donde el Notario Público para llevar a cabo la escrituración de un inmueble no requiere que el titular habite el lote; claro no debemos confundirlo con la solicitud

que hace el Notario en cuestión a que presenten las boletas de predio y agua, porque el objeto de exhibir estas documentales son con la finalidad de reducir impuestos.

Aunado a lo anterior la Dirección General de Regularización Territorial establece que el uso al que esta destinado el inmueble sea habitacional y se encuentre habitado por el poseedor; pero lo cierto es que el programa tiene como finalidad regularizar la tenencia de tierra mas no el uso de suelo; porque se sobreentiende que cada Delegación cuenta con una Carta de Uso de Suelo o Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y Vivienda, del cual tiene conocimiento la Dirección General de Regularización Territorial.

Es importante señalar que la Dirección General de Regularización Territorial para llevar a cabo su objetivo realiza trabajos tendientes a lograr la escrituración; solicitando información a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; Secretaría de Reforma Agraria, Delegación Política que en su caso corresponda, Comité de Patrimonio Inmobiliario, Registro Público de la Propiedad y Comercio y otras dependencias que colaboran con el programa.

Si bien es cierto el programa de regularización es muy exigente, es importante señalar que también es flexible porque otorga estímulos y facilidades administrativas tendientes a beneficiar a la comunidad.

Con el objeto de no incurrir en alguna responsabilidad la Dirección General de Regularización Territorial realiza a través del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, búsquedas exhaustivas y solicitud de antecedentes registrales con la finalidad de garantizar que no existe ningún titular registral que pudiese reclamar o solicitar la indemnización por llevar a cabo expropiaciones que pudieran ser motivo de controversias judiciales por no estar bien fundadas en expropiaciones bien sustentadas y ; en el caso de encontrarse antecedentes registrales el ultimo y actual poseedor deberá acreditar el tracto con el titular registral.

Si consideramos lo anterior, comprendemos el actuar de la Dirección General de Regularización Territorial para llevar a cabo sus funciones; lo que implica que actualmente el programa de regularización establezca más requisitos o elementos que aporten una prueba plena para la escrituración.

Uno de los argumentos que establece la Dirección General de Regularización Territorial es que el programa de regularización es creado

para los actuales poseedores guiándose siempre por la buena fe; salvo en aquellos casos en que de las constancias documentales que se presenten se haga presumir la existencia de un Conflicto de Posesión o de interés sobre un lote en particular.

Dado lo anterior la Dirección General de Regularización Territorial cuenta con una Dirección de Asuntos Jurídicos área a la cual le corresponde determinar los alcances con que cuenta esta Dirección para emitir una opinión procedente o improcedente de carácter administrativo; en cuanto a las atribuciones que le han sido conferidas; esto significa que cuando la Dirección considera que no es la instancia competente, porque únicamente tiene facultades administrativas; establece que la autoridad judicial es la que determinara quien cuenta con mejor derecho sobre el inmueble; apejándose esta Dirección a dicha Resolución Judicial.

En otros casos la Dirección con la finalidad de resolver estos problemas o dar agilidad al trámite de escrituración en algunas ocasiones emite opiniones de carácter administrativo y que únicamente surten efectos para llevar acabo el trámite de escrituración; pero que en otros casos toma el papel de verdadero juez solicitando ofrecimiento de pruebas y la comparecencia de las personas que intervengan en dicho problema para que manifiestan lo que a su derecho convenga.

Por otra parte; al verdadero problema que actualmente se enfrenta la Dirección General Regularización Territorial es a que cada vez son más las personas que solicitan su apoyo para la escrituración; pero dada la problemática que presentan no son viables a dicha incorporación al programa; a lo mejor parecemos reiterativas al mencionar que el objeto del programa tiene como finalidad abatir la irregularidad existente; pero lo cierto es que jamás se lograra esto al 100% porque nos encontramos en un círculo vicioso; esto es debido a las transmisiones, a los fallecimientos de los titulares de un predio; etc.

Motivo por el cual se propone facilitarle al colono que escribure el mismo predio si fuere necesario; esto significa que nos referimos a un lote que tenga las mismas colindancias, superficies y domicilio; y el otro supuesto es que si contamos con un predio que se encuentra ubicado en distinta jurisdicción; es decir a dos predios distintos.

Básicamente el problema más importante es en cuanto a que la ley limita a un solo predio para ser sujeto de la escritura pública a través del programa de regularización.

La problemática social, política y jurídica de nuestra sociedad debería permitir a las Instituciones o Dependencias Públicas ser más flexibles en cuanto a sus programas; facilitarle al colono los beneficios, porque finalmente la gente que se apega a estas oportunidades es gente que tiene conciencia del acto de escriturar su casa-habitación.

Por último para finalizar no quisiera poner nombre: pero si dejar claro que las autoridades responsables en materia urbana y de regularización territorial deben considerar que ser sumamente exigente; conlleva a que los colonos no formalicen la transmisión de la propiedad que se presentan en la actualidad (problemas sucesorios testamentarios o intestamentarios, fusiones, subdivisiones y contratos privados); lo que hace que se aumente la complejidad para la regularización.

La inseguridad de la tenencia de la tierra; además de impedir un desarrollo ordenado, genera inseguridad jurídica especulación excesiva e ilegal en el tráfico de terrenos, y las consiguientes presiones socio-políticas de quienes lo habitan.

Considerado lo anterior, el Gobierno del Distrito Federal debe implementar programas que generen respuestas integrales e inmediatas a irregularidad y donde la legitimidad jurídica de la posesión constituye el componente inmediato para mejorar la calidad de vida en esta ciudad, en cumplimiento con el Sistema Nacional de Planeación Parcial y de Desarrollo Urbano.

El problema de los asentamientos humanos en la Ciudad de México, es evidente ya que la estructura urbana con que ésta cuenta, se caracteriza por su mala distribución, no satisface las necesidades de la base económica que la rige, ni resulta ser la más apropiada para conseguir las metas sociales necesarias para el desarrollo integral de la urbe, dificultando el eficaz aprovechamiento de los recursos productivos que le son propios.

Al respecto la Ley de Asentamiento Humanos en su artículo 45 establece las bases y requisitos que deberán cumplir los colonos; esto con la finalidad de que se vean favorecidos con los programas de regularización territorial, con que cuenta el Gobierno del Distrito Federal.

En este trabajo no sólo se pretende realizar un análisis al artículo 45 de la citada ley; sino que se pretende sea reformado dicho artículo y la finalidad de estas reformas; es para lograr que en cuanto a su aplicación en la vida cotidiana sea vean favorecidos más colonos; es decir más

poseedores que por algún motivo no han podido ser beneficiados con el otorgamiento de una escritura pública.

Si ya el artículo 45 de la Ley de Asentamientos Humanos; ha sido el eje promotor de los programas de regularización de la tierra, con el cual se apoyan en la mayoría de veces; a gente de escasos recursos; el abrirles otras oportunidades para asegurar su patrimonio familiar, estaríamos cumpliendo con una finalidad de todo Gobierno y es acabar con la irregularidad existente, que hoy en día todavía prevalece en gran proporción.

El artículo 45 de la Ley de Asentamiento Humanos a la letra dice:

Art. 45. La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetara a las siguientes disposiciones:

I. Deberá derivarse de una acción de mejoramiento urbano, conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable;

II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión, y

III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

La ordenación del desarrollo urbano en el Distrito Federal es la causa principal de los Planes Generales y Parciales de Desarrollo, impuestos con el mismo objeto, y corresponde su implementación a las autoridades del Gobierno del Distrito Federal, por tal motivo las modificaciones y/o reformas que se plantean al presente artículo tienden a definir las líneas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, por lo cual, la regularización del suelo, es una de las premisas principales contempladas por el Plan General y Parcial de Desarrollo de cada Delegación.

Estas reformas van orientadas a proporcionar seguridad legal a los poseedores de la Ciudad de México y satisfacer las necesidades más apremiantes de las personas de escasos recursos.

De acuerdo a lo anterior se propone que el artículo 45 de la Ley de Asentamientos Humanos sea reformado en sus fracciones II y III, quedando de la siguiente manera.

Art. 45. La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetara a las siguientes disposiciones:

- I. Deberá derivarse de una acción de mejoramiento urbano, conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable;
- II. Podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un predio y **sean o no** propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión, y
- III. **Toda** persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio; **siempre y cuando se trate de Donaciones, Cesión de Derechos, Testamentos y las demás que la ley contempla, toda vez que el poseedor compruebe que dicho predio o lote fue adquirido de manera gratuita sin que hubiese sido adquirido con dinero de su propio peculio;** cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

Es preciso señalar que las reformas planteadas son en cuanto a eliminar la palabra **sólo y no** respecto de la fracción II de este artículo y además en la fracción III se propone que la palabra **Ninguna** sea sustituida por la palabra **Toda**, así mismo se pretende anexar a la redacción de esta fracción que podrán ser beneficiados con el programa de regularización con más de un lote los colonos que acrediten haber adquirido dicho inmueble sin que haya mediado transferencia de dinero para dicha transacción; esto significa que para llevar acabo la regularización de otro predio o lote se requiere que el colono hubiese erogado dinero para tal adquisición, porque de lo contrario estaríamos en el supuesto de que esta persona no tiene necesidad de solicitar la incorporación al programa de regularización toda vez que la situación económica de esta persona es lo bastante solvente para asumir este gasto, puesto que cuenta con dinero para aumentar su patrimonio con la adquisición de varios inmuebles; sin embargo estas reformas son con la finalidad de llevar acabo una mejor aplicación de éste artículo en la vida cotidiana.

La necesidad de contar con un documento que otorgue seguridad en la propiedad y que fortalezca el patrimonio jurídico de las familias mexicanas en esta Ciudad, ha sido la causa que ha generado que el artículo 45 de la citada ley sea analizado y se propongan reformas al mismo.

La Dirección General de Regularización Territorial al promover y apoyar las acciones de regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal; utiliza como fundamento jurídico para la realización de sus funciones el artículo 45 de la Ley de Asentamientos humanos; ya que colabora con los órganos Político-Administrativos en el otorgamiento y firma de escrituras públicas de los convenios y contratos que lo requieran.

El proceso de regularización es el medio por el cual se pretende distribuir y organizar los asentamientos humanos.

Las formas de propiedad a lo largo de la historia de México han sido analizadas en función de las relaciones sociales presentes en cada época; sin duda el desarrollo de la propiedad en México ha determinado el tipo de propiedad existente; pues esto ha implicado que el problema de la tenencia de la tierra sea más complejo e irresoluble.

Pues las reformas planteadas a dicho artículo pretenden mejorar las condiciones y calidad de vida de la población permitiéndoles acceder al otorgamiento de una escritura pública; de igual manera se pretende detener el flujo migratorio al que la Ciudad pueda atender y alojar; teniendo como consecuencia la concentración de habitantes y por ende, la proliferación de asentamientos humanos irregulares que afectan principalmente; áreas verdes, propiedades particulares, bienes del dominio público y privado, o bien, sujetos a régimen ejidal o comunal.

Finalmente, lo que se pretende en este trabajo de tesis es que nuestras autoridades tomen mayor conciencia en el problema que representa la regularización de la tierra y que dichas reformas al artículo 45 de la Ley de Asentamientos Humanos implicarían un mayor beneficio a aquellas familias que tienen la necesidad de asegurar su patrimonio familiar y, no obstante lo anterior, de que se tome conciencia de lo que implica ser reconocido como el legítimo propietario a través de una Escritura Pública debidamente inscrita el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

CONCLUSIONES

PRIMERA. La necesidad de contar con una vivienda digna o lugar donde habitar, ha sido la causa generadora que motiva asentamientos e invasiones sobre grandes predios, en algunos casos con respaldos políticos, y por lo regular sin sustento legal, repercutiendo consecuentemente en falta de servicios públicos, y una total inseguridad jurídica en las posesiones.

SEGUNDA. El proceso de regularización es el medio por el cual se legaliza la posesión; es decir contar con un documento que otorgue seguridad en la propiedad y fortalezca el patrimonio jurídico de las familias mexicanas en esta Ciudad.

TERCERA. La causa primordial de la demanda de regularización la encontramos en torno a subdivisiones, traspasos, dobles ventas, invasiones, despojos, compra-ventas verbales, contratos privados, cesiones de derecho, transmisiones de ascendientes o descendientes; etc., las cuales en su momento no han sido formalizadas.

CUARTA. La irregularidad de la tenencia de la tierra, además de impedir un desarrollo ordenado, genera inseguridad jurídica, especulación excesiva e ilegal en el tráfico de terrenos, y las consiguientes presiones socio-políticas de quienes lo habitan.

Considerando lo anterior, el Gobierno del Distrito Federal ha determinado implementar un programa que genere respuestas integrales e inmediatas a la irregularidad y donde la legitimidad jurídica de la posesión constituye el componente inmediato para mejorar la calidad de vida de los colonos, en cumplimiento con el Sistema Nacional de Planeación Parcial y de Desarrollo Urbano.

QUINTA. El Gobierno del Distrito Federal, ha implementado por conducto de la Dirección General de Regularización Territorial, un programa de regularización con el objeto de proporcionar seguridad jurídica en la posesión y organización urbana, mediante el ejercicio de las acciones sustentadas en un marco de legalidad.

SEXTA. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, otorga a la Nación el derecho de imponer a la propiedad privada, las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular en beneficio social el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de expropiación, dictando en consecuencia las medidas

para ordenar los asentamientos humanos y conservar el crecimiento de los centros de población con el objeto de mejorar las condiciones de vida de la población.

SÉPTIMA. La Ley General de Asentamientos Humanos, dicta disposiciones relativas y complementarias con el objeto de reordenar el desarrollo y los asentamientos humanos mediante el aprovechamiento de los elementos susceptibles de apropiación; por lo anterior la ordenación del Desarrollo Urbano en el Distrito Federal es la causa principal de los Planes Generales y Parciales de Desarrollo impuestos con el mismo objeto, y corresponde su implementación a las autoridades del Gobierno del Distrito Federal.

Estos programas definen las líneas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, por lo cual, la regularización del suelo, es una de las premisas principales para satisfacer las necesidades más apremiantes, orientadas a proporcionar seguridad legal a los poseedores de la Ciudad de México.

OCTAVA. La demanda de suelo urbano para vivienda se inicia con el proceso de invasión, fraccionamiento y ventas fraudulentas, en virtud de lo anterior, se plantea que la Dirección General de Regularización Territorial beneficie a un sinnúmero de familias ocupantes de predios, que han detentando la posesión de sus respectivos lotes, adquiridos de manera pacífica, continúa, pública; a través de una Escritura Pública.

NOVENA. La necesidad de contar con un documento que les acredite plenamente como dueños de sus lotes: obliga al Gobierno del Distrito Federal ha implementar programas cuyos objetivos son escriturar correctamente y otorgar seguridad jurídica a la población y con el objeto de solucionar este problema se sugiere aplicar de manera discrecional las facultades con que cuenta el Gobierno de la República, decretando la expropiación y declarando como causa de utilidad pública la regularización de la tenencia de la tierra en términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Ley de Expropiación, Ley de Asentamientos Humanos y la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

DÉCIMA. Atendiendo a las disposiciones jurídicas, el programa de regularización toma como fundamento legal el artículo 45 de la Ley de Asentamientos Humanos; esto significa que la Dirección de Regularización Territorial para llevar a cabo sus funciones y acabar con la irregularidad existente establece que los poseedores que soliciten la escrituración de su predio deben cumplir con ciertos requisitos y de los

cuales uno es que no deben haber sido beneficiados con anterioridad con una escritura pública.

DÉCIMA PRIMERA. El artículo 45 de la Ley de Asentamientos Humanos ha sido el eje promotor de los programas de regularización de la tierra y del cual se han visto beneficiados miles de colonos; pero de igual manera se propone reformar el artículo y de esta manera beneficiaremos a más colonos y finalmente se cumplirían con los objetivos para los cuales se crearon, motivo por el cual se propone que el artículo 45 de la Ley de Asentamientos Humanos sea reformado en su fracción II y III.

Estas reformas van orientadas a proporcionar seguridad legal a los poseedores de la Ciudad de México y satisfacer las necesidades más apremiantes de las personas de escasos recursos.

DÉCIMA SEGUNDA. De acuerdo a lo anterior se propone que el artículo 45 de la Ley de Asentamientos Humanos sea reformado en sus fracciones II y III, quedando de la siguiente manera.

Art. 45. La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetara a las siguientes disposiciones:

I. Deberá derivarse de una acción de mejoramiento urbano, conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable;

II. Podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un predio y sean o no propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión, y

III. **Toda** persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio; **siempre y cuando se trate de Donaciones, Cesión de Derechos, Testamentos y las demás que la ley contempla, toda vez que el poseedor compruebe que dicho predio o lote fue adquirido de manera gratuita sin que hubiese sido adquirido con dinero de su propio peculio;** cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

Es preciso señalar que las reformas planteadas son en cuanto a eliminar la palabra **sólo** y **no** respecto de la fracción II de este artículo y además en la fracción III se propone que la palabra **Ninguna** sea sustituida por la palabra **Toda**, así mismo se pretende anexar a la redacción de esta fracción que podrán ser beneficiados con el programa de regularización con más de un lote los colonos que acrediten haber adquirido dicho inmueble sin que haya mediado transferencia de dinero para dicha transacción; esto significa que para llevar acabo la regularización de otro predio o lote se requiere que el colono hubiese erogado dinero para tal adquisición, porque de lo contrario estaríamos en el supuesto de que esta persona no tiene necesidad de solicitar la incorporación al programa de regularización toda vez que la situación económica de esta persona es lo bastante solvente para asumir este gasto, puesto que cuenta con dinero para aumentar su patrimonio con la adquisición de varios inmuebles; sin embargo estas reformas son con la finalidad de llevar acabo una mejor aplicación de éste artículo en la vida cotidiana.

La necesidad de contar con un documento que otorgue seguridad en la propiedad y que fortalezca el patrimonio jurídico de las familias mexicanas en esta Ciudad, ha sido la causa que ha generado que el artículo 45 de la citada ley sea analizada y se propongan reformas al mismo.

DÉCIMA TERCERA. La Dirección General de Regularización Territorial al promover y apoyar las acciones de regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal; utiliza como fundamento jurídico para la realización de sus funciones el artículo 45 de la Ley de Asentamientos humanos; ya que colabora con los órganos Político-Administrativos en el otorgamiento y firma de escrituras públicas de los convenios y contratos que lo requieran.

BIBLIOGRAFÍA:

- ACOSTA ROMERO, Miguel. Derecho Administrativo Especial. Vol. I. Tercera Edición. Ed. Porrúa. México, 1998
- ANCONA, Eligio. Historia de Yucatán desde la época remota hasta nuestros días. T.I., Ed. Hispano Mexicana. México, 1917
- CHAVEZ PADRON, Martha. El Derecho Agrario en México. Tercera Edición. Ed. Porrúa. México, 1974
- CHIRINO CASTILLO, Joel. Derecho Civil. Tomo III. "Contratos Civiles". Segunda Edición. Ed. Mc. Graw-Hill. México, 1996
- CORDOVA, Arnaldo. Ideología de la Revolución Mexicana. Ed. Instituto de Investigaciones Sociales. Universidad Nacional Autónoma de México. México, 1973
- DE LANDA, Fray Diego. Relación de las Cosas de Yucatán. Ed. Fondo de Cultura Económica. México, 1938
- DELGADO MOYA, Rubén. Derecho a la Propiedad Rural y Urbana "Los Asentamientos Humanos y el Derecho Ecológico" Ed. Pac. México 1993
- DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Vol. II. Cuarta Edición. Ed. Porrúa. México, 1970
- DE ZORITA, Alonzo. Los Señores de la Nueva España. Ed. Imprenta Universitaria. México, 1942
- Diccionario Jurídico Espasa. Madrid, 2002
- Enciclopedia Salvat. "Diccionario". Imprenta Gráficos Monte Alban. México, 1983
- ESQUIVEL OBREGON, Toribio. Apuntes para la Historia del Derecho en México. T.I., Ed. Imprenta Universitaria. México, 1937
- FERNANDEZ DEL CASTILLO, German. La Propiedad y la Expropiación. Ed. Fondo para la Difusión del Derecho. México, 1987

- FRAGA, Gabino. Derecho Administrativo. Cuarenta y una Edición. Ed. Porrúa. México, 2001
- GARRIDO Roque Fortunato. Et. Al., Contratos Civiles y Comerciales. Tomo II. "Parte Especial". Segunda Edición. Ed. Universidad. Buenos Aires, Argentina; 1998
- GEMELLI CARERI, Giovanni Francesco. Viaje a la Nueva España. Ed. Universidad Nacional Autónoma de México. México, 1976
- GONZALEZ RAMIREZ, Manuel. La Revolución Social de México. T.III. Ed. Fondo de Cultura Económica. México, 1974
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Décima Edición. Ed. Porrúa. México, 1995
- J. CLAVIJERO, Francisco. Historia Antigua de México y su conquista. T: I., Ed. Imprenta Lara. México, 1844
- KUMMEROW, Gert. Bienes y Derechos Reales. Tomo II. Derecho Civil. Cuarta Edición. Ed. Mc. Graw-Hill. Caracas, Venezuela. 1997
- LASTRA LASTRA, José Manuel. Fundamentos de Derecho. Ed. Mc. Graw-Hill. México, 1994
- MARGADANT S, Guillermo Floris. Introducción a la Historia del Derecho Mexicano. Ed. Universidad Nacional Autónoma de México. Dirección General de Publicaciones. México, 1971
- MARTINEZ MORALES, Rafael I. Derecho Administrativo. Segundo Curso. Ed. Harla. México, 1991
- MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. El Problema Agrario de México. Decimatercera Edición. Ed. Porrúa. México, 1975
- MESSMACHER, Miguel. La Ciudad de México. "Pasado, Presente y Futuro". Departamento del D.F., México, D.F. 2000
- ODILE RIVERA, Marie. Una Comunidad Maya en Yucatán. Ed. Septentas. Secretaria de Educación Pública. México, 1976
- PEÑA GUZMAN, Luis Alberto. Derecho Civil. Ed. Tipográfica. Buenos Aires, Argentina, 1975

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Notarial. Séptima Edición. Ed. Porrúa. México 1995

R. YUNGARO, Arturo. Curso de Derecho Civil y Derecho Económico. Ed. Macchi. Buenos Aires, Argentina; 1994

ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis. Derecho de Sucesiones. Tomo I. Ed. Bosch, Casa Editorial. Barcelona, España; 1989

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil II. "Bienes, Derechos Reales y Sucesiones" Trigésimo tercera Edición. Ed. Porrúa. México, 2001

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo VI. "Contratos". Vol. I. Octava Edición. Ed. Porrúa. México, 2001

SERRA ROJAS, Andrés. Derecho Administrativo. Cuarta Edición. Ed. Porrúa. México, 2000

ZORILLA RUIZ, Manuel Ma. Derecho Civil. Tomo II. Vol. I. Ed. Bosch. Barcelona, 1965

LEGISLACIÓN:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Instituto Federal Electoral, México 2004

Código Civil para el Distrito Federal. Ediciones Fiscales ISEF, México 2004-10-16

Ley General de Asentamientos Humanos. Ed. Porrúa, México 2004

Ley de Expropiación. Ed. Porrúa, México 20004

Ley del Notariado para el D.F. Ediciones Fiscales ISEF, México 2004

Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. Ed. Corporación Mexicana de Impresión, México 2003

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. Ed. Luciana, México 2004