

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**DIVISION DE ESTUDIOS DE POSGRADO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**TUTORES:**

**DR. MANUEL BECERRA RAMIREZ**

**DR. JORGE MARIO MAGALLÓN IBARRA**

**DR. RICARDO FRANCO GUZMAN**

**TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE DOCTOR EN**

**DERECHO QUE PRESENTA LA MAESTRA**

**CLAUDIA MARIA DORA CLARA TERZI EWALD**

**TÍTULO: DERECHOS DE PROPIEDAD Y SU FUNCION**

**ECONOMICA Y SOCIAL**

**MÉXICO D.F., A 16 DE AGOSTO DE 2007**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

# **INDICE**

**Introducción.-**

## **Capítulo 1**

**La Perspectiva Económica y Social de los Derechos de Propiedad.-**

## **Capítulo 2**

**Marco Teórico y Conceptual de los Derechos de Propiedad.-**

## **Capítulo 3**

**Antecedentes Históricos de los Derechos de Propiedad en México.-**

## **Capítulo 4**

**Marco Jurídico y el Papel de las Instituciones en la Protección de los Derechos de Propiedad en México.-**

## **Capítulo 5**

**La Reforma Agraria y la Obtención del Dominio Pleno.-**

## **Capítulo 6**

**Algunos Ejemplos de Derecho Comparado.-**

## **Capítulo 7**

**La Propiedad como Creación Intelectual en el Contexto Global.-**

## **Capítulo 8**

**El Derecho Internacional y el Derecho Interno en la Defensa de los Derechos de Propiedad.-**

## **Capítulo 9**

**Un Análisis sobre los Derechos de Propiedad y su Función Económica y Social.-**

## **Capítulo 10**

**Estudio del Caso sobre Derechos de Propiedad de Bienes Inmuebles en el Campo.-**

## **Capítulo 11**

**Análisis Cualitativo sobre el Impacto de la Propiedad en el Desarrollo Económico y Social.-**

## **Capítulo 12**

**Análisis Cuantitativo sobre el Efecto de la Propiedad Privada en la Producción Agrícola Nacional.-**

**12.1 Tendencias a Nivel Nacional en la Tenencia de la Tierra y en la Producción Agrícola.-**

**12.2 Correlaciones entre Propiedad Privada y el Valor de la Producción Agrícola Nacional y en las Entidades Federativas.-**

**12.3 El Efecto y la Significancia de la Propiedad Privada en la Producción Agrícola.-**

**Capítulo 13**

**Resultados del Análisis Cualitativo y del Análisis Cuantitativo.-**

**Capítulo 14**

**Conclusiones.-**

**Anexos**

**Bibliografía**

## **INTRODUCCIÓN**

Mediante la investigación de este tema se busca conocer el impacto económico y social de los derechos de propiedad. Esta investigación tiene como fin demostrar la importancia que tienen los derechos de propiedad en el desarrollo sostenible de México y la influencia decisiva que estos derechos ejercen sobre la inversión nacional y extranjera.

La Ciencia del Derecho tiene los métodos de investigación para establecer en que medida la falta de certeza jurídica en los derechos de propiedad afecta la distribución del ingreso, genera pobreza y obstaculiza el crecimiento económico del país.

Asimismo, esta investigación tiene el objeto explicar la importancia de las Instituciones en la protección de los derechos de propiedad y analizar los elementos que impiden el buen funcionamiento de las mismas.

En el desarrollo de la historia se han hecho numerosos intentos políticos, jurídicos y económicos para tener sustanciales avances sociales. En este proceso ha sido fundamental la forma de propiedad y la tenencia de la misma. En este sentido existe evidencia internacional sobre la importancia del desarrollo de un concepto claro entorno a la certeza jurídica de los derechos de propiedad.

En el caso de México es muy importante dar relevancia a este tema. Existen elementos suficientes para pensar que no existe certeza jurídica para la mayoría de la población en

relación con los derechos de propiedad. Esta situación inhibe el desarrollo integral y económico del país, propicia la desigualdad social, mantiene estructuras asimétricas de poder y obstaculiza la participación política de los ciudadanos.

La ausencia de la certeza y garantía en los títulos de propiedad genera riesgos para toda la población. En particular, debilita aun más a las clases marginadas, exponiéndolas a una vulnerabilidad cada vez más difícil de superar.

En este contexto el desarrollo social y los derechos de propiedad parecen estar íntimamente relacionados. Es fundamental realizar estudios profundos sobre el tema, con el objeto de analizar si las modificaciones a la ley han alcanzado sus metas y si la aplicación de la ley requiere programas adicionales de apoyo para lograr los beneficios sociales esperados.

Las hipótesis sobre este tema surgen a partir de las respuestas a las preguntas que se hacen entorno a los derechos de propiedad. Existen contradicciones que se presentan en el sistema legal mexicano que impiden que exista una certeza jurídica en los derechos de propiedad. A través de la comprobación de las hipótesis, la investigación pretende explicar la realidad, tomando en cuenta la complejidad tanto de los antecedentes históricos como culturales y busca proponer algunas soluciones que ayuden a garantizar los derechos de propiedad en México.

En el país existe un sistema de propiedad formal, que sin embargo no incorpora a la mayoría de la población, ya que las oportunidades de crecimiento son asimétricas y no se incluyen fórmulas eficientes que integren una mayor distribución del ingreso. Asimismo si no hay claridad en los derechos de propiedad, la imposición de la recaudación, no resulta legítima, ni eficiente.

El origen de la propiedad en muchos casos es incierto, por la existencia de diferentes fuentes de legitimidad y por la falta de conocimiento entorno a la jerarquía en leyes y decretos. En muchas ocasiones existe una contradicción entre leyes de la misma jerarquía y un desconocimiento de los lineamientos que regulan los usos del suelo. Los permisos de uso de suelo se otorgan muchas veces de manera discrecional y desordenada, en ausencia de una planeación a largo plazo en las comunidades que incluya la protección del medio ambiente.

La falta de certeza en los derechos de propiedad genera una actividad discrecional de los funcionarios en las instituciones, misma que induce a sobornos y corrupción en un frecuente abuso de autoridad. La carrera electoral con oportunismo político, manipula el tema de los derechos de propiedad de conformidad con sus intereses.

La ausencia de certeza jurídica en los títulos de propiedad incrementa el riesgo tanto para el capital nacional como extranjero, inhibe la inversión, reduciendo la generación de empleos y oportunidades, disminuyendo por ende también la productividad. Esta situación tiene como consecuencia que se detenga el crecimiento económico y también

cualquier impacto social positivo en las comunidades. La pobreza y marginación podrían ser producto de la falta de derechos de propiedad bien definidos.

La falta de independencia absoluta del poder judicial puede tener como resultado que no se garanticen los derechos de propiedad. En un Estado de Derecho el cumplimiento de la ley depende en gran medida de que exista un poder judicial independiente. En la propuesta para el nombramiento de los jueces debería atenderse sobretodo al profesionalismo de los mismos y la sociedad a través de ciertos organismos, debería poder intervenir en las propuestas.

Los procesos que se encargan de impartir y administrar la justicia parecen ser poco eficaces, pronto y expeditos en la definición de los derechos de propiedad. La claridad, la simplificación, la economía administrativa y sobretodo también la certeza jurídica de los procesos, podría ser de gran ayuda en la resolución de cualquier controversia relativa a los derechos de propiedad.

La Constitución en el artículo 27, determina que la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público. Bajo el argumento del beneficio social, la propiedad privada puede ser entonces objeto de expropiaciones en cualquier momento. El desarrollo de una explicación más detallada de lo que se debe entender como utilidad pública, parece indispensable con el objeto de acotar la actuación del poder público.

La investigación metódica permitirá evaluar el impacto de la certeza jurídica de los derechos de propiedad en la esfera económica y social del país. El estudio del caso para probar las hipótesis, se lleva a cabo en particular sobre los derechos de propiedad de los bienes inmuebles en el campo, ya que es en este sector en donde se encuentran los niveles más altos de pobreza y subdesarrollo en el país.

Con esta finalidad se lleva a cabo un análisis cualitativo como experiencia empírica a partir de entrevistas y encuestas, en donde se analiza el impacto económico y social de las reformas al artículo 27 constitucional de 1992, mismas que otorgan la posibilidad de obtener el dominio pleno para constituir la propiedad inmobiliaria rural y obtener los títulos correspondientes.

Asimismo se lleva a cabo un análisis cuantitativo en donde se analiza la tendencia del crecimiento real de la producción rural y el impacto de la propiedad privada en el mismo, tanto a nivel nacional como en las diferentes entidades federativas.

Los resultados complementarios que arrojan tanto el análisis cualitativo como el análisis cuantitativo, permiten hacer un diagnóstico de la realidad para lograr un mejor conocimiento de este tema. Finalmente la investigación en su conjunto pretende explicar la importancia de la certeza jurídica de los derechos de propiedad en el desarrollo del país y asimismo busca arrojar algunas recomendaciones prácticas para proteger los derechos de propiedad en México.

La función de la ciencia del derecho se puede señalar como el descubrimiento de la regla de la experiencia jurídica. Se busca construir, manejar y observar las reglas que están dentro del derecho. La ciencia tiene por objeto la experiencia, pero también una experiencia sobre sí misma, por lo tanto en su devenir. El derecho obedece a un orden lógico, físico, económico y la visión de este orden se logra a través de un golpe de intuición o través del camino de la ciencia.

El derecho se resuelve en una pluralidad de instituciones y el derecho representa en su conjunto un tejido de órdenes, que serán sujeto de un detallado análisis en la presente investigación, en el tema particular de los derechos de propiedad.

## **1. LA PERSPECTIVA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD**

La propiedad es una fuerza de sustento y equilibrio. Su objeto es otorgar a la persona humana los medios económicos para realizarse. La propiedad tiene su protección en un sistema legal determinado que permite a las personas lograr sus metas. “La transformación de activos en ingreso, de ingresos en consumo y de consumo en bienestar, se da bajo ciertas reglas de apropiación y en contexto, donde un conjunto de derechos, explícitos o no, se encuentran vigentes”.<sup>1</sup>

Los derechos reales implican un poder jurídico que tiene como resultado efectos económicos. Los incentivos se pueden ver como el corazón de la economía y en este sentido la propiedad representa un incentivo muy importante para las personas.<sup>2</sup> Además les otorga poder de decisión y poder político para escoger a sus gobernantes, propiciando una participación democrática más intensa en el fortalecimiento de los ciudadanos frente al poder público.

El Estado interviene en la actividad de los ciudadanos para dar respuesta a las demandas de la realidad social, tratando de armonizar la actuación privada con los intereses colectivos. Partiendo de la idea de solidaridad o interdependencia social, la existencia del derecho de propiedad se basa en la función social.

---

<sup>1</sup> Comité Técnico para la Medición de la Pobreza, *Documentos de Investigación I, Sedesol*, 2002

<sup>2</sup> Cfr.: Stiglitz, Joseph E, y Carl E. Wash, *Principles of Macroeconomics*, third edition, Norton and Company, New York, 2002, p.28

En este sentido el propietario como poseedor de riqueza, tiene una función social que cumplir con la misma y la intervención del gobierno se justifica para asegurar el empleo de las riquezas conforme a su destino social, dando una prioridad al interés público y social frente al interés meramente individual.

Existe una estrecha conexión entre propiedad y libertad. La propiedad es la garantía económica de la libertad y dignidad humana. La propiedad como una fuerza de sustento y equilibrio, representa la garantía económica de la libertad. Cuando se destituye a las personas del derecho de propiedad, se les margina y esclaviza.

Una teoría de la propiedad va necesariamente acompañada de una teoría política y moral que actúe de conformidad con la misma. La utilidad y la eficiencia se deben integrar a la teoría sobre la propiedad privada. En este sentido las leyes que regulen la propiedad deben incluir principios de trabajo, de justicia y equidad. La regulación gubernamental tiene como objeto establecer los límites a la propiedad privada a través de impuestos en beneficio de las grandes obras de infraestructura y de interés colectivo.

Desde la perspectiva socioeconómica de los derechos de propiedad confluyen las contribuciones de la economía y la sociología que se caracterizan por privilegiar el análisis empírico de la realidad social. Al estudiar a los actores sociales podemos comprender el significado de la propiedad en situaciones concretas.

En el proceso de urbanización, por ejemplo, se propicia la transformación de las relaciones de propiedad en torno al espacio urbano. El tomar en cuenta la dinámica del proceso urbano nos facilita la comprensión del curso que toman las relaciones propiedad. La investigación social urbana como aquella rural, representan el conocimiento de las funciones de la propiedad privada. El análisis de las disciplinas sociales nos enseña la naturaleza cambiante y diversa de las relaciones de propiedad. Los diferentes tipos de propiedad comparten sin embargo un elemento en común; concretamente un régimen jurídico que convierte la propiedad en un derecho y lo integra a la lógica del Estado.

El valor de la propiedad urbana ha sido superior al de la rural en las últimas décadas y se ha dado un auge de los proyectos inmobiliarios, comerciales y de parques industriales, mismo que ha propiciado un importante desarrollo económico. Los problemas más agudos de pobreza y marginación se han presentado en el campo. En el último siglo en México, la certeza jurídica en los títulos de propiedad de las fincas urbanas, ha sido mayor que la que se ha tenido en las propiedades rurales, salvo en el caso de las rentas congeladas en el Centro Histórico de la Ciudad de México. Como análisis económico del derecho es importante mencionar este ejemplo.

En 1942 el Presidente Manuel Ávila Camacho decreta la congelación de los alquileres con el propósito de proteger a la clase obrera y evitar los abusos de los arrendadores. Desgraciadamente esta medida no solo congeló la renta, sino también la inversión. El decreto provocó un detrimento en el valor del suelo, afectando la revalorización de las áreas centrales, en el deterioro cada vez más agudo de los inmuebles a lo largo de un

poco más de medio siglo. La renta congelada tuvo como resultado la imposibilidad de recaudar impuestos en las zonas que estaban bajo el decreto de rentas congeladas.

Pasaron más de cuatro décadas hasta que en el año de 1993 apareció la iniciativa para acabar con las rentas congeladas, con la finalidad de recuperar la rentabilidad de los inmuebles habitacionales en el Centro Histórico de la Ciudad de México. Hay que mencionar que por décadas las organizaciones de inquilinos han sido el blanco de botines del gobierno y también de los partidos políticos. Finalmente en 1995 se dicta que se descongelen las rentas en la zona del Centro Histórico.

A partir de entonces los moradores de esa zona urbana tendrían que aceptar los nuevos precios de las rentas impuestos por los caseros y desde luego por el mercado inmobiliario. Para el Centro Histórico de la Ciudad de México se hace actualmente un grande esfuerzo por lograr su recuperación.

El sustrato económico y social de la propiedad es el contenido de las relaciones de propiedad “como una realidad que existe más allá de su apariencia jurídica”.<sup>3</sup> Las relaciones sociales de la propiedad son también relaciones jurídicas, de allí que el derecho no es una simple apariencia, sino que un elemento constitutivo de dichas relaciones. Las normas jurídicas que integran el régimen jurídico de la propiedad, como los actores sociales que participan, representan variables de las relaciones sociales. El análisis jurídico debe entrar en la confrontación con las propuestas de otras disciplinas. En tanto el derecho se mantenga al margen de la realidad, se tendrá un orden jurídico

---

<sup>3</sup> Azuela de la Cueva, *La Ciudad, La Propiedad Privada y el Derecho*, Colmex, México, 1989, p.28

limitado, mismo que se convierte en un obstáculo para un desarrollo y progreso económico y social real.

Las políticas públicas se pueden estudiar desde el punto de vista de marcos normativos y como el resultado de procesos de negociación. En México la aparición de nuevas políticas públicas suele estar asociada a la transformación institucional. Las instituciones jurídicas están constituidas por normas y estas son desde luego importantes desde una perspectiva sociológica.

Los cambios jurídicos constituyen transformaciones objetivas de las relaciones sociales, en las cuales el derecho funge como el objeto de la lucha política. Es importante resaltar los rasgos distintivos entre norma y los procesos políticos que le dieron origen. Se puede invocar el contenido de la norma, misma que existe y seguirá produciendo sus propios efectos. El proceso político que le dio origen puede haberse extinguido o cambiado de rumbo, mientras la norma que emana de él puede continuar vigente.

La economía es una herramienta para analizar cuestiones legales. Se pueden relacionar principios económicos con problemas legales. El estudio del derecho desde la perspectiva económica permite entender el derecho como un sistema.

El hombre se encarga de maximizar racionalmente su interés propio y esto hace que las personas respondan a ciertos incentivos. De allí que si cambian las circunstancias los individuos buscarán incrementar sus satisfacciones. La regulación limita los derechos de

propiedad al dirimir una divergencia que pudiera surgir entre los costos o los beneficios privados y sociales. El desafío para el sistema legal consiste en asignar derechos y responsabilidades con el propósito que se minimicen los costos de eventuales daños y también los costos para evitar dichos daños.

Los costos de transacción elevados son un asunto importante para los economistas y son importantes también en el análisis económico del derecho. “Si hay elementos importantes de monopolio bilateral en una transacción entre dos partes, es decir, si ninguna de las partes tiene buenas opciones para negociar con la otra, los costos de transacción pueden ser muy elevados”.<sup>4</sup> Un ejemplo de esto pueden ser las negociaciones para arreglar un juicio legal. “En virtud de que la parte demandante solo puede negociar con la parte demandada, y esta última sólo puede negociar con la primera, hay un rango de precios dentro del cual cada una de las partes preferirá el arreglo en vez de la alternativa más costosa del litigio”.<sup>5</sup> Las partes pueden invertir mucho tiempo y recursos negociando dentro de ese rango. Puede suceder que una de las partes esté decidida a obtener la mayoría de los beneficios en una transacción y por este motivo suceda que las partes jamás puedan lograr un acuerdo. El derecho puede propiciar incentivos para que las negociaciones no se estanquen y puede ser una herramienta efectiva para manipular los costos de transacción.

Con el objeto de hacer la transferencia de los recursos menos valiosos a los más valiosos, la ley debe facilitar que los derechos de propiedad sean libremente transferibles. La propiedad dividida dificulta la transferencia y por ello la eficiencia necesita que los

---

<sup>4</sup> Posner, Richard, *El Análisis Económico del Derecho*, primera edición, Fondo de Cultura Económica, 1998, p.65

<sup>5</sup> Posner, Richard, *Op. cit.*, p.66

derechos de propiedad sean transferibles y en este sentido entre más personas estén involucradas en un derecho de propiedad determinado, las transferencias serán más complicadas en el momento de llevarse a cabo.

Cuando se crean intereses demasiado complejos y la decisión de los tribunales se torna compleja, entonces se puede justificar la intervención pública.

La democratización debería necesariamente acompañar a la modernización con una mayor participación ciudadana y la producción del derecho no puede darse al margen de las estructuras socioeconómicas de una sociedad. “El economista puede ayudar al gobernante no sólo explicando los efectos de una política sobre la eficiencia de uso de los recursos, sino también describiendo sus efectos sobre la distribución del ingreso y la riqueza”.<sup>6</sup>

En la grande mayoría de los casos, los países en vías de desarrollo tienen un sistema de propiedad formal. La propiedad formal es un sistema legal conformado de ordenamientos jurídicos e instituciones dirigido a proteger al titular de dicha propiedad. Se persigue regular, registrar y elaborar mapas de los activos con claridad y precisión. Lo anterior representa un instrumento del pensamiento valioso, que permite representar activos de tal forma que la mente humana pueda emprender la labor de generar a partir de ellos un

---

<sup>6</sup> Ibidem, p.84

valor excedente. El problema se presenta en el sentido de que una gran parte de la población no puede ingresar a él.<sup>7</sup>

La única alternativa para esa mayoría es replegar sus activos hacia el sector extra legal, donde pueden sobrevivir y hacer negocios, pero sin la posibilidad real de convertir sus activos en capital. Hay una forma de tenencia tal que inhabilita a los dueños para crear capital.

Muchas veces quien se refugia en los sectores extra legales o subterráneos, lo hace con la finalidad de evitar el pago de impuestos. Encontramos con frecuencia que los activos inmobiliarios no han sido adecuadamente registrados y claramente ubicados en mapas precisos.

En un país donde nadie puede identificar claramente determinada propiedad, en donde las direcciones domiciliarias no son fácilmente encontradas y donde las reglas que rigen la propiedad varían de comunidad en comunidad, la gente en consecuencia no puede ser obligada al pago de sus deudas.<sup>8</sup> Los registros de propiedad orientan nuestro pensamiento sobre las cosas para encaminarlas claramente hacia una meta. Las representaciones de propiedad bien diseñadas, permiten ubicar el potencial económico de los recursos, pudiendo elaborar propuestas de lo que se podría lograr con los mismos.

---

<sup>7</sup> Cfr.: De Soto, Hernando, *El Misterio del Capital*, primera edición, Editorial Diana, 2001, p. 242

<sup>8</sup> Cfr.:Ibidem, p.39

La ley carece de sentido, si una parte considerable de la población vive fuera de ella. La modernidad se presenta como una confrontación entre el diseño de normas desde la base social y el diseño de normas de arriba hacia abajo. El cambio revolucionario, que se traduce a su vez en verdadero progreso social, se da cuando aparece una fusión gradual de ambos sistemas en un reconocimiento de las necesidades sociales. Las fuerzas que logran cambiar la ley de manera relevante son precisamente las que se encuentran fuera de ella, con el objeto de integrar actividades informales en un proyecto de crecimiento real. La idea es integrar la realidad al sistema de propiedad legal y oficial.

Se hace necesario introducir los mecanismos para incorporar al sector informal de la economía mexicana a un sistema formal de propiedad a través de ordenamientos jurídicos que estén ligados a la realidad.

Asimismo se requiere un sistema de derechos de propiedad en ambientes controlados con la finalidad de reducir los costos de transacción.

Se debe perseguir el logro de propuestas concretas para dotar de mayor eficiencia a las instituciones encargadas de la protección de los derechos de propiedad, buscando una mayor transparencia en los registros y un entendimiento más claro y profundo de todos los antecedentes vinculados con los derechos de propiedad que permita un mayor conocimiento del origen de la propiedad. Se debe establecer con claridad la competencia, las facultades y responsabilidades de las autoridades a partir de una jerarquía de reglas.

Se propone unificar criterios en un sistema de propiedad formal e integrado. Las leyes preceptivas sobre la propiedad no pueden ser ignoradas por los gobiernos tanto a nivel federal como estatal. No se pueden ignorar los costos por el incumplimiento de dichas leyes. Los acuerdos extra legales o los contratos sociales existentes no pueden ser ignorados, sino que se les debe considerar en la elaboración de las leyes. Hace falta elucidar no solamente lo que el derecho debe proteger y garantizar, sino también lo que el derecho debe promover y en este sentido se refiere ciertamente a la promoción de un crecimiento económico real y al logro de beneficios sociales más difusos.

El derecho es en este contexto un medio falible sujeto a una renovación constante. No es posible cambiar los lineamientos que rigen la propiedad, sin un fuerte liderazgo político, en el entendido que la voluntad es la materia prima del derecho.

## **2. MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD**

En el presente capítulo se hace una revisión de las principales teorías que sirven de sustento a la presente investigación. Se mencionarán diversas escuelas, definiciones y conceptos que traten el tema de los Derechos de Propiedad.

En la historia de la evolución jurídica ha habido un progreso gradual y constante reflejo de la existencia social, en donde se da una acción recíproca entre los distintos fenómenos sociales y económicos, teniendo como resultado una dinámica social determinada. El progreso deriva de un instinto natural del hombre que le orienta a tratar de disminuir lo que le hace daño y a desarrollar a plenitud su potencial físico, intelectual y moral en un proceso de continuo aprendizaje. En la búsqueda de una concepción de la propiedad se recurre a la historia con el objeto de localizar el origen de la misma. Se trata de reconocer si la propiedad es el principio de un orden social o solamente su resultado, en este sentido se trata de discernir si es causa o una consecuencia. Así se recurre entonces al Derecho Natural y a su transformación en Derecho Positivo. “La propiedad pues, nace con el hombre y por tanto, es una cuestión fundamental que sigue dividiendo a la humanidad en el terreno político, jurídico e ideológico en la que vienen a repercutir todas las cuestiones sociales del mundo contemporáneo”.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones del Derecho Civil, Tomo IV*, primera edición, Editorial Porrúa, 2001, p.209

El primer sentimiento del hombre fue probablemente el de su existencia y por ende el de su conservación. Del cultivo de las tierras se derivó su repartición y de la propiedad una vez

reconocida, se hizo necesario el establecimiento de las primeras reglas de justicia para dar a cada cual lo suyo. El trabajo es el que le concede al cultivador el producto sobre los productos de las tierras y por lo tanto la propiedad sobre la misma. El trabajo genera una posesión continua que termina por transformarse finalmente en propiedad. La desigualdad se presentó y se fue extendiendo, provocando a través de las circunstancias, diferencias entre los hombres que se hicieron más sensibles y permanentes en sus efectos.

En la antigua Grecia, Aristóteles definía la propiedad como un instrumento de la existencia y una parte integrante de la familia. La posesión formaba parte de la ciencia doméstica, ya que sin las cosas de primera necesidad los hombres no podrían vivir. La idea de propiedad inmobiliaria venía aparejada también al concepto de ciudadanía, ya que la propiedad era un reflejo del derecho de cada individuo y familia de tener para sí una parte del territorio común. Se otorgaban facilidades de uso a personas con un domicilio estable y se hacían decretos que individualmente atribuían, a través de ritos, el derecho de poseer.

El Derecho Romano define la propiedad como el derecho de uso, disfrute y abuso de conformidad con los límites que establece el derecho. “El propietario investido de semejantes facultades tiene, pues, sobre su cosa un poder absoluto, teniendo derecho para hacer lo que mejor le parezca, aunque la ley puede imponerle ciertas restricciones, de las

cuales admitía varias el Derecho Romano”.<sup>2</sup> No se entiende un uso o abuso insensato, sino que se debe entender desde una perspectiva de un dominio absoluto.

El uso de una cosa se realiza mediante su posesión, permitiendo que se aproveche según su función. El disfrute del bien se tiene al poder percibir los frutos que éste produce. Se entiende por abuso, en el lenguaje jurídico de los romanos, como aquella facultad que concedía al titular de la propiedad, el poder de consumir el bien.

Los derechos civiles tuvieron su origen cuando empezaron a fundarse las ciudades, en donde se crearon también magistrados y en donde surgieron las leyes. “Los romanos, al parecer, no conocieron como principio la expropiación por causa de utilidad pública, aunque se encuentran ciertos casos en que los particulares han sido expropiados por interés general; por ejemplo, la reparación o arreglo de los acueductos de Roma para el establecimiento de una vía pública”.<sup>3</sup>

Las instituciones del Derecho Romano prevalecieron en la Edad Media a pesar de las invasiones y revoluciones. El cristianismo insertó a través de la doctrina de los padres de la Iglesia, un carácter social a la propiedad con un espíritu nuevo y humanitario que desencadenó en el campo de la propiedad una serie de límites a la misma, que restringieron el libre dominio del propietario y los abusos en nombre del interés público, buscando mayor armonía en la coexistencia social.

---

<sup>2</sup> Petit, Eugene , *Derecho Romano*, decimosexta edición, Editorial Porrúa, 1969, p. 230

<sup>3</sup> Petit, Eugene, *Op.cit.*, p. 230

Santo Tomás de Aquino (1224-1274) en la Suma Teológica habla de la propiedad y respecto de la función social de la propiedad que le da a la misma una dimensión más humana y una razón de ser orientada al bien común. Lo anterior tiene desde luego implicaciones en el orden económico, social y familiar. De hecho la Iglesia no declaró nunca como ilegítima la propiedad privada; le quiso dotar de solidaridad social, a través también de la caridad, en la búsqueda del perfeccionamiento de los ordenamientos sociales en los cuales la propiedad trascendiera al egoísmo humano.

De tal forma, que el esquema individual de la propiedad romana se modernizó con los preceptos de la ética cristiana y logró entonces sobrevivir en la doctrina del derecho común en el alto Medioevo hasta la Revolución Francesa. La historia del derecho de propiedad en esta época sufre transformaciones y deformaciones debidas a la influencia de las invasiones bárbaras y al feudalismo. En el Medioevo se acentuó el vínculo indisoluble entre la condición de la persona y la propiedad inmobiliaria. Existieron vínculos, regalías y gravámenes onerosos que limitaban la producción y el intercambio y asimismo fraccionamientos arbitrarios y prestaciones onerosas a título personal y pecuniario.

En relación con el derecho de propiedad John Locke (1632-1704) estableció que era un “derecho natural sagrado”, innato e inalienable, afirmando que el hombre es dueño de su esfuerzo y también de cualquier obra auténticamente suya. De esa forma cuando alguien

saca alguna cosa del estado de la naturaleza, ha puesto su esfuerzo en ello, le ha agregado algo que le es propio y por ende la convierte en propiedad suya. <sup>4</sup>

Juan Jacobo Roussau (1712- 1778) encendió el pensamiento revolucionario y sostuvo que el hombre había dejado su estado natural en un proceso histórico en donde se dieron graves desigualdades a causa de la propiedad privada que provoca la diferencia entre débiles y poderosos. <sup>5</sup>

“Según la Declaración de los Derechos del Hombre, publicada al frente de la Constitución de los Estados Unidos de 1793, la propiedad es el derecho que tiene todo hombre de disfrutar y disponer a su voluntad de sus bienes, de sus rentas, del fruto de su trabajo y de su industria”.<sup>6</sup> Se conjugaba por un lado el movimiento racional a través de la escuela del derecho natural con el movimiento económico encabezado por la nueva economía de la grande industria, encontrando eco en la idea liberal e individualista de la propiedad romana.

La Declaración de Independencia de los Estados Unidos de 1776, como también los Derechos del Hombre y el Ciudadano de 1792, reconocen que la propiedad es un derecho natural que pertenece a un orden normativo común para todos los hombres. En este orden la

---

<sup>4</sup> Cfr.: Magallón Ibarra, Jorge Mario, *op.cit.*, nota 9, p. 268

<sup>5</sup> Cfr.: *Ibidem*, p.268

<sup>6</sup> Proudhon, P.J.: *¿Qué es propiedad? Investigaciones acerca del principio, de su derecho y de su autoridad*, primera edición, Editorial Júcar, España, 1984, p.29

propiedad solamente podía ser expropiada por motivo de utilidad pública y bajo la premisa de una justa y previa indemnización.

Asimismo el Código de Napoleón, consigna que el derecho de propiedad es el derecho de disponer de las cosas de manera absoluta teniendo como límite las leyes y reglamentos.

Las definiciones anteriores reproducen el espíritu del Derecho Romano reconociendo al propietario el derecho absoluto sobre las cosas. El principio que rige en este sentido, se refiere a que no se haga un uso indebido de la propiedad, que pueda ir en contra de las leyes y reglamentos. Se entiende que se trata de una restricción que no pretende limitar a la propiedad, sino impedir que el dominio de propietario pueda ser obstáculo al dominio de los demás.

En 1776, Adam Smith (1723-1790) publicó una célebre investigación sobre la naturaleza y las causas de la riqueza de las naciones, en donde se resalta la necesidad de alcanzar un bienestar popular a través de la libertad económica, en donde se protejan los intereses populares, exaltándose los valores del trabajo y la honradez. Sostuvo que la producción de la tierra es la fuente principal o única del ingreso y la riqueza.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Cfr.: Magallón Ibarra, Jorge Mario, *op.cit.*, nota 9, p. 278

David Ricardo (1772-1823) a través de su gran obra de “Principios de Economía Política y Tasación” criticó el enriquecimiento sin trabajo a costa de la población restante.<sup>8</sup>

Siguiendo en gran medida la filosofía de John Locke, Henry George (1839-1897) propuso abolir todo impuesto menos aquel que se estableciera sobre el valor de la tierra. Su meta fue la de abolir todos los impuestos sobre producción de riqueza, subsistiéndolos por la recaudación del “impuesto único” sobre la tierra como una fuente legítima para los ingresos

públicos. Citando a Thomas Jefferson y apoyándose en la doctrina de que “todos los hombres son creados iguales”, partió de la convicción de que todos los seres humanos tienen originariamente derecho a la tierra y de allí que el impuesto a la tierra fuese el único impuesto válido con el objeto de retribuir a la sociedad un derecho que le es común. De esta forma persiguió el dinamismo en la economía a través de la creación de incentivos por medio del reconocimiento del esfuerzo.

Los economistas clásicos comprendieron la relevancia de la propiedad privada como garantía de la libertad individual y también como incentivo primordial para la acción productiva. Establecieron que la seguridad en la propiedad era la condición esencial para la acumulación de capital y el incremento de la riqueza de las naciones. Asimismo la propiedad privada era un requisito indispensable para el intercambio para que a través del mercado se lograra una mejora integral de la sociedad en general.

---

<sup>8</sup> Cfr.: *Ibidem*, p. 279

Julián Bonecasse describe la propiedad como el derecho real, a partir del cual la persona titular del mismo, tiene la facultad legal de apropiarse de cualquier utilidad que se derive de un bien mueble o inmueble en cuestión en un medio social y contexto jurídico determinado.<sup>9</sup>

Pedro José Proudhon (1809-1865) sostenía que la propiedad provocaba el dominio del hombre sobre el hombre y que la misma era en resumen un robo. Sostenía que para trabajar era necesario ocupar y si el trabajo era la causa de la propiedad, para trabajar había que someterse a la igualdad, siendo entonces igual para todos los derechos de ocupación.<sup>10</sup>

Entorno al tema de la función social de la propiedad, León Duguit (1859-1928) establecía que el derecho subjetivo del propietario debía desaparecer para convertirse en la función social del poseedor de la riqueza. Esta teoría defiende la idea de que la tierra no puede permanecer improductiva. Se habla de la necesidad económica a la cual responde la institución de la propiedad, de allí que el propietario esté obligado a emplear la riqueza que le pertenece de conformidad con su destino social. Hay que mencionar que nuestra Constitución de 1917 retoma esta idea.

Karl Marx (1818-1883) y Federico Engels (1820-1895) consideraban que la propiedad permitía que la gente viviera sin trabajar, en tanto que los desheredados no tenían otro remedio que morir en la ausencia de trabajo. En el año de 1847 la Liga de los Comunistas

---

<sup>9</sup> Cfr.: *Ibidem*, p.276

<sup>10</sup> Cfr.: *Ibidem*, p. 279

encargaba a Karl Marx y a Federico Engels un programa relativo al valor y función de la propiedad, que hasta el día de hoy mantiene polarizado al mundo tanto en el orden político como económico. La visión marxista niega al derecho su carácter normativo, ya que como superestructura ideológica, se haya integrada por causas económicas, a través del materialismo histórico, que representa un reflejo de la realidad social. La teoría jurídica que se desarrolla entorno a esta concepción del derecho, es el producto de un sistema que lleva el nombre de comunismo, que propone la abolición de la propiedad privada. El derecho es bajo esta idea, un medio de opresión de la clase dominante en perjuicio de la clase explotada, que es la trabajadora. Desde la perspectiva marxista, el derecho burgués es una simulación, por no ser justo y solo la justicia es una verdadera norma.<sup>11</sup>

Desde el punto de vista de la doctrina de la Iglesia Católica, la propiedad privada no constituye un derecho absoluto e incondicional. La Encíclica *Rerum Novarum* de León XIII se refiere a la propiedad privada e incluso a la propiedad de los medios de producción, ya que desde el punto de vista de la enseñanza de la Iglesia, la propiedad no debe constituir un motivo de contraste social en el trabajo. En el proceso histórico que interviene en la producción económica, una parte de los hombres realizan el trabajo sin ser propietarios de los medios de producción y por otra los empresarios que son los propietarios de los mencionados medios. En este punto se presenta el problema de la propiedad. Esta Encíclica tiene como tema la cuestión social y entiende el derecho a la propiedad privada como subordinado al derecho al uso común y en este sentido al destino universal de los bienes. Esta idea se aparta del marxismo y del programa del

---

<sup>11</sup> Cfr.: *Ibidem*, p.285

colectivismo, pero también estos principios se diferencian del capitalismo practicado por el liberalismo, ya que la tradición cristiana no ha sostenido nunca el derecho de propiedad como intocable y absoluto. La propiedad se adquiere a través del trabajo y para que ella a su vez sirva al trabajo, en particular por lo que se refiere a la propiedad de los medios de producción. No se puede contraponer el capital al trabajo, ya que la naturaleza misma de los medios de producción y también de su posesión es el trabajo mismo. El único título legítimo para su posesión es que sirvan para el trabajo, ya sea que se trate de propiedad privada o propiedad colectiva o pública.

En la Encíclica *Populorum Progressio* de Pablo VI no se justifica el uso exclusivo de lo que supera la propia necesidad, cuando a los demás les falta lo necesario. El destino de los bienes de la tierra al servicio de todos los hombres no se anula en el supuesto de que un hombre retenga unos bienes para su uso, ya que el hombre se desarrolla a plenitud a través de sus tendencias sociales con las que se relaciona con otros hombres. En este sentido el propietario es un ser social, una persona, que posee bienes que conservarán siempre la tendencia a servir a todos los hombres. La necesidad propia y la de los demás se tienen que situar en la equidad y como necesidades se tienen que entender aquellas que hay que satisfacer con el objeto de lograr un desarrollo adecuado. La convivencia social cobra su más auténtico sentido cuando los hombres basan sus relaciones con los demás en la igualdad que tiene como marco la dignidad y la fraternidad. El derecho de propiedad no puede ejercitarse en perjuicio de la utilidad común y en el caso de conflicto entre los derechos privados y las exigencias de la comunidad, le corresponde a los poderes

públicos encontrar una solución, en conjunción con las personas y los grupos sociales con el objeto de promover el bien común.

En la Carta Encíclica de Juan Pablo II, *Laborem Exercens*, se vincula la noción de propiedad y su justificación en el trabajo. Se sostiene que existe un vínculo indisoluble entre capital y trabajo. Entorno al tema de la propiedad se resalta la primacía del trabajo a través de la intervención del hombre en la vida social y en las estructuras dinámicas de todo proceso económico. Se trata aquí de las diferentes clases de trabajo, tanto manual como el trabajo intelectual, desde el de planificador, hasta el de dirección. La doctrina social católica y también el Supremo Magisterio de la Iglesia, se refieren a la copropiedad de los medios de trabajo en la participación de los trabajadores en la gestión y también en los beneficios de la empresa, en el justo reconocimiento del hombre de trabajo dentro del proceso productivo. Esta postura exige múltiples adaptaciones en el contexto de los derechos de propiedad de los medios de producción. “Por consiguiente, si la posición del rígido capitalismo debe ser sometida continuamente a la revisión con vistas a una reforma bajo el aspecto de los derechos del hombre, entendidos en el sentido y en conexión con su trabajo, entonces se debe afirmar, bajo el mismo punto de vista, que estas múltiples y tan deseadas reformas no pueden llevarse a cabo mediante la eliminación apriorística de la propiedad privada de los medios de producción”.<sup>12</sup> La substracción del capital de las manos de sus propietarios privados no es suficiente para llevar a cabo su socialización de forma

---

<sup>12</sup> Juan Pablo II, *Carta Encíclica de su Santidad Juan Pablo II, Laborem Exercens*, Librería Parroquial de Clavería, 1981, p.57

eficiente, ya que los medios de producción pasan a ser propiedad de la sociedad organizada y quedan sometidos a la administración y control de un grupo de personas que disponen de ellos, pudiendo reivindicar para sí el monopolio, la administración y disposición de los medios de producción, amenazando los derechos fundamentales del hombre.

Para hablar de una verdadera socialización es necesario que toda persona, basándose en su propio trabajo, tenga pleno título de copropietario de ese gran taller que nos compromete con todos, tratando de asociar el trabajo a la propiedad del capital y creando asimismo grupos que gocen de una autonomía en relación a los poderes públicos, en subordinación al bien común y cuyos miembros participen activamente en la vida de las comunidades.

El hombre que trabaja desea no solo la justa remuneración a su trabajo, sino que también sea tomado en consideración en el proceso de producción. Se requiere la conciencia de que se trabaja en algo propio, misma que se extingue ante una excesiva centralización burocrática y estructura vertical, donde el trabajador se siente un instrumento de producción y engranaje de un mecanismo movido desde arriba, más que un sujeto de trabajo dotado de iniciativa propia en su calidad de persona.

### **3. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD EN MÉXICO**

En este capítulo se hace un análisis de los principales antecedentes históricos que marcaron los lineamientos de los derechos de propiedad en México.

En el período precortesiano, en el que se encontraban varias tribus indígenas bajo el dominio de los aztecas, existía también una organización jurídica en razón de las necesidades de la vida social. Los códigos precortesianos, aun cuando aislados y fragmentados, generaban reglas consuetudinarias que se combinaron con sentencias del rey y los jueces, logrando un sistema en donde se estructuraba la organización de la propiedad, misma que era un privilegio de la nobleza. La tierra era la riqueza más preciada y le correspondía al rey, a los nobles, a los guerreros, a los dioses y a las primeras familias que la ocuparon. Los bienes muebles e inmuebles eran sujetos de apropiación privada.

Existía también un sistema de propiedad comunal que representaba un antecedente remoto del régimen ejidal. “Al ocupar el territorio elegido como residencia definitiva, los grupos descendientes de una misma cepa se reunieron en pequeñas secciones sobre las que edificaron sus hogares y se apropiaron las tierras necesarias para su subsistencia”.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Mendieta y Nunez, Lucio, *El Problema Agrario de México y la Ley Federal de la Reforma Agraria*, undécima edición, Editorial Porrúa, México, D.F., 2001, p.16

Estas secciones recibieron el nombre de *Calpulli*, palabra que significaba barrio de gente conocida o linaje antiguo. La nuda propiedad de las tierras le pertenecía al *Calpulli* y el usufructo de las tierras le correspondía a las familias que poseían los lotes bien delimitados.

Este usufructo era transmisible de padres a hijos, pero estaba sujeto a que se cultivara la tierra sin interrupción y que se continuara la permanencia en el barrio al que correspondía la parcela usufructuada. Si no se cumplía con las condiciones anteriores, se perdía el usufructo. Como consecuencia, en esta organización solamente quienes descendían de los habitantes del *Calpulli*, tenían la capacidad para gozar de la propiedad comunal. Todo sistema jurídico y social era un reflejo de la conciencia popular. Las leyes y las instituciones respondían a determinadas circunstancias y necesidades.

Existían tres clases de tierras dependiendo del propietario: las del rey, quien gozaba de un amplio dominio equivalente al uso, usufructo y abuso, las de los pueblos en los barrios de gente conocida o linajes antiguo y las propiedades del ejército, de los dioses y de las instituciones públicas. En materia de inmuebles, el monarca era el dueño absoluto de todos aquellos territorios sujetos a sus armas en la conquista, representando el origen de la propiedad. Cualquier otra forma de posesión y de propiedad territorial emanaba del rey.

“El Derecho, cuando es el producto de la vida del mismo pueblo en que rige, no puede transformarse teóricamente. No es ni mejor ni peor que el Derecho de otro pueblo o de otra época, sino el que necesariamente corresponde a un pueblo determinado en una

época determinada. Se transforma cuando las necesidades de la vida popular suscitan las transformaciones correspondientes”.<sup>2</sup>

Con la conquista se encontraron y se pusieron en contacto pueblos de diversa cultura y surge entonces el dilema de elegir el Derecho que normaría las relaciones jurídicas del pueblo conquistado, de los conquistados y de los conquistadores.

El descubrimiento de América en el año de 1492 señala el inicio de Imperio Español. A Cristóbal Colón se le había concedido la exclusividad para emprender viajes en las regiones que descubriera. Sin embargo, el monopolio de esta concesión no se respetó, ya que los portugueses tuvieron muchos exploradores que cruzaron el Océano Atlántico con la finalidad de llegar a América. Surge por esta razón la Bula del Papa Rodrigo Borja del 3 de Mayo de 1493 que dividía por medio de una raya divisoria al mundo de los descubrimientos de la época en una zona española y otra portuguesa. En el 1494 el Tratado de Tordesillas señaló una línea de demarcación, concediéndose a los descubrimientos que se hallaren al occidente de ese trazo que se sometieran al dominio español y las que se hallaren al oriente al reino portugués.

De la Bula *Noverint Universi* del Papa Alejandro VI, se derivaron los derechos patrimoniales de los reyes de España, siendo el punto de partida para la organización jurídica de las colonias. De los derechos patrimoniales se derivaron los derechos públicos y privados de las colonias, incluyendo asimismo aquellos relativos a la propiedad territorial. El monarca Carlos I de España expidió el 14 de septiembre de 1519 la primera

---

<sup>2</sup> Magallón Ibarra, Jorge Mario, *op. cit.*, nota 9, p.264

de las Leyes de Indias, en la que se dispuso que las Indias Occidentales estuvieran siempre unidas a la Corona de Castilla y que no se podieran enajenar. El 8 de noviembre del año de 1519 entró Hernán Cortés en Tenochtitlán y la conquista fue realizada en el año de 1521. Se dispuso entonces que las nuevas poblaciones pudieran tomar por asiento sitios que estuvieran vacantes, sin perjuicio de los indios y naturales, mirando siempre por el bien de los mismos. La Cédula Real del 31 de Mayo de 1535 prevenía que se devolvieran a los indios las tierras que se les habían quitado y se giró orden para tales efectos al Virrey Antonio de Mendoza.

Con el descubrimiento del Nuevo Mundo, surge la figura de la Encomienda, con la que los reyes de España recompensaron a los descubridores y conquistadores, otorgando pueblos de indios a título de encomienda con ciertas limitaciones por una o dos vidas. Representaba un derecho otorgado por merced real a los beneméritos de las Indias para percibir y cobrar por sí los tributos de los indios que se les encomendaren, por vida o por la de un heredero, conforme a las leyes de sucesión. El encargo era el de cuidar bien a los indios en lo espiritual y temporal, defendiendo las provincias donde fueren encomenderos. La encomienda se podría definir como un contrato que hiciera el rey con el encomendero y que obligaba a ambos contrayentes: al rey, quien cedería la percepción de los tributos al encomendero y al encomendero para que instruyera al indio las providencias divinas y humanas bajo su amparo. La encomienda, jurídicamente era un cobro de impuestos y un sistema de explotación de la tierra. La Ley XXX de la Recopilación de las Leyes de Indias del 14 de Mayo de 1546, disponía que los encomenderos no pudieran suceder en las tierras que hubieren quedado vacantes por

haber muerto los indios de sus encomiendas sin herederos, siendo los pueblos vecinos los que debieran suceder.

Con la repartición de la tierra a partir de la Conquista, quedaron bien definidas tres fuentes de propiedad privada: la merced, la posesión comenzada antes de la Conquista o a partir de ella y la ocupación. De la merced se derivó la gran propiedad individual de los españoles y de la posesión y de la ocupación se derivó la propiedad comunal de los indígenas.

La legislación colonial culmina con el Virrey Venegas quien a través del Real Decreto del 26 de Mayo de 1810 de Fernando VII, exime de tributos a los indios y ordena se repartan las tierras incluyendo a las castas de mulatos y negros en este proceso, bajo el argumento de que han mantenido la fidelidad y adhesión a las causas de la patria, concurriendo a reprimir y sofocar sublevaciones en los pueblos enemigos del orden público.

La Nueva España fue territorio del Estado España como Virreinato o Colonia, en un constante dominio desde la conquista en el año de 1521 hasta le 1821. A principios de siglo XIX había alcanzado la máxima extensión territorial a raíz de los múltiples descubrimientos, conquistas, evangelización de los pueblos indios y la colonización de las tierras inhabitadas.

“Debe decirse que la posesión española, especialmente en el norte, era precaria y la frontera imprecisa, y que correspondía a la pretensión de los virreyes de que hasta allá

llegara la Colonia. Lo cierto es que había extensiones que eran de nadie, pues las tribus indias nómadas no se asentaban, razón por la cual un descubrimiento estrictamente se convertía en título”.<sup>3</sup>

El 16 de Septiembre de 1810 se dio el grito de Independencia en Dolores Hidalgo y el 17 de Noviembre de 1810, José María Morelos dictó la disposición que abolía la esclavitud, misma que ordenaba que los indios percibieran rentas de sus tierras.

Durante la primera mitad del siglo XIX, se desarrolló una gran influencia religiosa, a tal grado, que dicha influencia logró un poder y actividades propias de un estado, en donde se incluían también registros de propiedades, constituyendo un estado religioso dentro del Estado Mexicano en la primera mitad del siglo XIX. El 25 de Junio de 1856, en la Época de la Reforma, cuando se libra una lucha entre el Estado y el Clero, fue expedida la Ley Lerdo con la finalidad de desamortizar las fincas rústicas y urbanas propiedad de las corporaciones civiles y religiosas.

Se argumentaba que uno de los mayores obstáculos para la prosperidad de la nación, era la falta de libre circulación de una gran parte de la propiedad raíz, misma que se consideraba parte esencial de la riqueza pública.

---

<sup>3</sup> Solís, Leopoldo, *Los Derechos de Propiedad de los Factores de Productivos en México*, primera edición, Instituto de Investigaciones Económica y Social Lucas Alamán, A.C., México D.F., 2000, p.85

La Ley Suprema de la Unión de 1857 establecía la garantía constitucional que impedía al poder público ocupar la propiedad de los particulares sin el previo consentimiento de los mismos, al menos que se tratase de causas de interés público y previa indemnización. También se incapacitaba a las corporaciones civiles y eclesiásticas para adquirir en propiedad y administrar bienes raíces, con la única excepción de los edificios destinados al servicio de la institución.

El 12 de Julio de 1859 fue expedida por Benito Juárez la Ley para la Nacionalización de Bienes Eclesiásticos, procurando evitar que el clero se sustrajera de la dependencia a la autoridad civil. Asimismo Maximiliano, el 26 de febrero de 1865, legitimaba la Desamortización y Nacionalización de los Bienes Eclesiásticos, declarando a través del Estatuto Provisional del Imperio Mexicano del 10 de Abril del 1865 que la propiedad era inviolable, misma que no podría ser ocupada más que por causa de utilidad pública mediante previa indemnización y en la forma que dispusieran las leyes.

Los textos que corresponden a la legislación mexicana del siglo XIX reconocen la capacidad de goce y disposición que otorga el derecho de la propiedad con las limitaciones que fijen las leyes. En este sentido, se tuvo presente que la propiedad no podía ser absoluta, pues ésta se encontraba forzosamente restringida por un gran número de reglas conexas.

Las Leyes de Reforma de 1857 permitieron incorporar las propiedades eclesiásticas al mercado de tierras y constituir la propiedad privada. La incorporación de las tierras al

mercado constituyó sin duda una de las causas importantes en el desempeño económico positivo que se dio en el Porfiriato. Sin embargo los derechos de los indígenas no fueron respetados. “A pesar de que se tomaron en cuenta Las Leyes de Indias, se sustituyeron las garantías individuales sintetizadas en la Constitución de 1857 y se estableció una República Federal, se vieron violados los derechos y garantías en medio de un proceso latifundista religioso, primero, y luego laico, que concentró el 97% de la superficie total cultivable en sólo 835 familias, dejando el restante 3% de la superficie al resto de la población, hecho que sumió en una crisis profunda a este sector social”.<sup>4</sup>

Francisco I. Madero suscribió el 5 de Octubre de 1910 el Plan de San Luis Potosí en donde acusaba al Porfirismo, diciendo que en abuso de la ley de terrenos baldíos, varios pequeños propietarios, que en su mayoría eran indígenas, habían sido despojados de sus terrenos por conducto de la Secretaría de Fomento o a través de fallos emitidos por Tribunales de la República. Se exhortaba a restituir a los antiguos poseedores las tierras de las que se les había despojado de modo injusto y arbitrario. En el supuesto de que los terrenos hubieran pasado a tercera persona antes de la promulgación del mencionado plan, los antiguos propietarios tendrían el derecho a recibir una indemnización por parte de aquellas personas en cuyo beneficio se hubiese llevado a cabo el despojo.

El Plan de Ayala de Emiliano Zapata del 28 de Noviembre de 1911, inspirado por Antonio Díaz Soto y Gama, propugnaba que las tierras que hubieren sido usurpadas, pasarían a la posesión de los pueblos o ciudadanos que tuvieran los títulos correspondientes de esa propiedad y que hubieran sido despojados de mala fe por los

---

<sup>4</sup> *Ibidem*, p.83

opresores, manteniendo a todo trance con las armas en la mano dicha posesión. Dicho plan se lanza en contra del monopolio de la tierra en poder de unos cuantos y como base del agrarismo en la lucha en contra del latifundio. La inmensa mayoría de la población no era propietaria de la tierra y no podía dedicarse a la agricultura o a la industria, ya que dichas tierras estaban bajo el monopolio de algunas pocas personas, impidiendo que se dieran niveles mínimos de bienestar y prosperidad para los campesinos. Al triunfo de la Revolución, se preveía el establecimiento de Tribunales Especiales para dirimir las controversias relativas a los derechos de propiedad. Todos aquellos que se opusieran al Plan, estarían sujetos a la nacionalización de sus bienes, mismos que se destinarían para la indemnización de las víctimas de la lucha.<sup>5</sup> Era evidente que en el país estaba en ebullición el problema de la tenencia de la tierra. Pasarían varias décadas para que se declarara terminado el reparto agrario y se instituyera el dominio pleno en la propiedad privada.

La Revolución Mexicana trató de acabar con las fuertes desigualdades económicas, sociales y culturales mediante la idea de dotar a la propiedad con una función de beneficio social. La Reforma Agraria buscaba dotar al campesino de la parcela de cultivo, otorgándole la seguridad del goce total del producto de su trabajo y capital.

Francisco Villa, Venustiano Carranza y Emiliano Zapata impulsaron la lucha en contra del latifundio en la reivindicación de los derechos de los campesinos sobre la tierra a partir del reparto de la tierra y la disminución de la concentración de la propiedad rural.

---

<sup>5</sup> Cfr.: Magallón Ibarra, Jorge Mario, *op. cit.*, nota 9, p.314

Se buscó la incorporación de los campesinos en el desarrollo nacional. En 1915, ante la fuerza de los hechos en su dimensión histórica, surge la Ley Agraria.

Los constituyentes de 1917 establecieron un principio jurídico fundamental en el artículo 27 constitucional, en donde se afirma que la propiedad de las tierras y de las aguas en el territorio nacional, corresponde originariamente a la nación. De este principio se deriva que el Estado puede imponer a la propiedad privada por medio de leyes ordinarias, las modalidades que le dicte el interés público. Por encima del beneficio del propietario se halla el interés de la sociedad que marca los límites del derecho de propiedad. “La Constitución de 1917 se convierte en la primera del mundo que señala garantías individuales a la par con garantías sociales, conjugando el interés individual con el social y limitando el derecho de propiedad, al uso y disfrute de la cosa poseída, en concordia con el resto de la sociedad”.<sup>6</sup>

“Esta seguridad necesarísima para despertar el interés del campesino en el cultivo y aumento de producción de las tierras, así como ese arraigo del mismo campesino a la parcela, indudablemente que lo da la pequeña propiedad individual. Pero la pequeña propiedad individual que tiene estas ventajas, presenta el grave inconveniente, para nuestra gran masa campesina, de ser presa fácil de los monopolizadores y acaparadores de la tierra, que manejan hábilmente en este sentido la usura o los vicios y la falta de previsión de nuestros más humildes campesinos”.<sup>7</sup> Fue por esta razón que la figura del

---

<sup>6</sup> Manzanilla Schaffer, Víctor, *El Drama de la Tierra en México*, Miguel Angel Porrúa, primera edición, México D.F., 2004, p. 500

<sup>7</sup> Plutarco Elías Calles en los considerandos del proyecto de la Ley Reglamentaria sobre Repartición de Tierras Ejidales Constitución del patrimonio Parcelario Ejidal. Citado por Jesús Silva Herzog, *El*

ejido trató de encontrar una forma de posesión de la tierra, que incluyendo las virtudes de la pequeña propiedad individual, no tuviera las desventajas que pudieran generar la reconstrucción de un régimen de latifundios, mismo que se consolidara legalmente con la compra de las parcelas.

Fueron 77 años los que pasaron entre la Ley Agraria de 1915 y la expedición de la Ley Agraria de 1992 derivada de la reforma al artículo 27 constitucional del 6 de enero de ese mismo año.

La reforma de 1992 fue impulsada por el Presidente Carlos Salinas de Gortari, en una etapa que se identifica por el desmantelamiento de la propiedad social con una reforma de corte neoliberal. En 1990 el Banco Mundial elabora un documento con recomendaciones para el sector agrario, mismas que estaban basadas en la eliminación de las diferencias entre el ejido y la propiedad privada a partir de la certeza jurídica en la tenencia individual de la tierra y a partir de la destrucción del ejido como unidad de producción.<sup>8</sup>

Se consideraba que la falta de derechos de propiedad bien definidos había obstaculizado la inversión en la agricultura y al ejido se le identificaba como la causa de la baja productividad y la pobreza extrema en el campo mexicano.

---

*Agrarismo Mexicano y la Reforma*, Fondo de Cultura Económica, primera edición, México D.F., 1959, p. 325

<sup>8</sup> Cfr.: Heath John Richard, *Enhancing the Contribution of Land Reform to Mexican Agricultural Development*, World Bank, 1990. Citado por Ana de Ita, *Mexico: Impacts of demarcation and titling by PROCEDE on agrarian conflicts and land concentration*, Centro de Estudios para el Cambio en el Campo, Mexicano Ceccam, 2003, p. 3

En la exposición de motivos de las reformas al artículo 27 Constitucional del 7 de noviembre de 1991 se establece la necesidad de propiciar un ambiente de certidumbre en la tenencia de la tierra ejidal, comunal y en la pequeña propiedad que fomente capitalización, transferencia y generación de tecnología para poder contar con nuevas formas de creación de riqueza. Es de esta manera que la reforma agraria ingresa a una nueva etapa. Se establece la posibilidad de que los ejidatarios puedan obtener el dominio pleno sobre las parcelas, cumpliendo con los procedimientos establecidos por la ley y procediendo al registro del título de propiedad respectivo en el Registro Público de la Propiedad. El artículo 27 constitucional fue reformado mediante decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación el 6 y 28 de enero de 1992. Congruente con el espíritu de la reforma Constitucional, se da nacimiento a la nueva legislación agraria plasmada en el texto y disposiciones de la Ley Agraria que entra en vigor el 26 de febrero de 1992.

Asimismo con el objeto de regularizar la tenencia de la tierra, después de la reforma al artículo 27 de la Constitución, se crea el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (PROCEDE), mismo que tiene como objeto definir con claridad los derechos de propiedad a partir de los ejidos y las comunidades agrarias, garantizando dichos derechos con títulos de propiedad. La certificación hecha por PROCEDE implica la definición de los límites territoriales en la solución de conflictos que se generan entre los ejidos, las comunidades agrarias y los individuos.

#### **4. MARCO JURÍDICO DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y EL PAPEL DE LAS INSTITUCIONES EN LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD EN MÉXICO**

A continuación se hace una revisión de los principales ordenamientos jurídicos que rigen en la actualidad los derechos de propiedad en México y las funciones institucionales, mismas que representan una garantía en la protección de dichos derechos.

La Ley Suprema consagra varios aspectos fundamentales en los que se otorga garantía constitucional al Derecho de Propiedad. Paradójicamente se incluye la figura de la expropiación que le corresponde al Derecho de Propiedad y se advierte entonces que la expropiación es la negación misma de la propiedad.

“La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. 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 el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su

conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana”.<sup>1</sup>

Esta concepción contradice abiertamente el criterio que considera al derecho de propiedad como absoluto y perpetuo.

La Nación es la que tiene originariamente la propiedad y por lo tanto es la que tiene el derecho de transmitir el dominio de ella a los particulares con el objeto de constituir la propiedad privada. La única razón por la que el Estado justifica una expropiación es que concurra una causa de utilidad pública mediante una indemnización.

Hay que considerar que ni el artículo 27 Constitucional, ni ninguna otra disposición de la misma jerarquía, determinan el criterio de utilidad pública y tampoco se establece la necesidad de demostrar las causas de utilidad, sino que es suficiente citar la ley que la declara para llevar a cabo la expropiación.

En cuanto a la expropiación “es facultad del Congreso de la Unión y de las Legislaturas de los Estados establecer legalmente las causas de utilidad pública que la justifiquen”.<sup>2</sup> El

---

<sup>1</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Art. 27, 151ª. Edición, Editorial Porrúa, México D.F., 2005

<sup>2</sup> El Tribunal Pleno, el dieciséis de febrero en curso, aprobó, con el número 38-2006, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciséis de febrero de dos mil seis. *Tesis del Semanario Judicial de la Federación*  
<http://www.juridicas.unam.mx/infjur/leg/jrs/>

artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos prevé la expropiación de la propiedad privada por causa de utilidad pública y mediante indemnización. Corresponde a las leyes de la Federación y de los Estados, en sus respectivos ámbitos de competencia el señalamiento de los supuestos que justifiquen la utilidad pública para expropiar un bien. Corresponde a la autoridad administrativa realizar la declaración de expropiación y fijar las reglas correspondientes para la indemnización. La expropiación constituye un acto de carácter administrativo a partir del cual se priva a los particulares de la propiedad de un bien inmueble, en atención a una necesidad social. Se trata de una figura por medio de la cual el Estado logra fines específicos vinculados al interés colectivo y es por eso que la expropiación se justifica a partir de causas de utilidad pública que le dan origen.

La Constitución Federal no establece un concepto de utilidad pública. Dicho concepto es abstracto, relativo y difícil de definir, condicionado a su vez por la situación política, social y económica del país. Es por esa razón, que el Constituyente otorgó al Congreso de la Unión y las Legislaturas Estatales la facultad de establecer las causas de la utilidad pública, en el ámbito de la ley y de su competencia, sustentadas en un acto administrativo de expropiación orientado al bien común y acorde con la realidad socioeconómica imperante.

En cuanto al concepto de utilidad pública la Suprema Corte de la Nación ha sustentado diversos criterios. Se señaló en un principio que el Estado a partir de la Federación, las Entidades Federativas, el Distrito Federal o los Municipios, sería quien sustituyera al

propietario del bien a fin de conseguir un beneficio colectivo. Sin embargo, después se amplió ese principio, estableciéndose que también podrían ser los particulares, mediante la autorización del Estado, quienes fuesen los encargados de lograr un beneficio a favor de la colectividad. “ De ahí que la noción de utilidad pública ya no sólo se limita a que el Estado deba construir una obra pública o prestar un servicio público, sino que también comprende aquellas necesidades económicas, sociales, sanitarias e inclusive estéticas, que puedan requerirse en determinada población, tales como empresas para beneficio colectivo, hospitales, escuelas, unidades habitacionales, parques, zonas ecológicas, entre otros, dado que el derecho de propiedad privada está delimitado en la Constitución Federal en razón de su función social ”.<sup>3</sup> Dado que la propiedad privada está limitada por la Constitución Federal en razón de su función social y dado que el Estado no puede satisfacer todas las necesidades sociales que se presenten, tiene que recurrir a los particulares para que presten un servicio público determinado o para que realicen una obra de interés social. Es por eso que el concepto de utilidad pública no debe ser restringido, sino amplio, en donde se permita la participación de los particulares en la solución de las demandas de la colectividad.

El individuo particular no tiene derecho en conservar improductivos sus bienes en menoscabo del beneficio general, de tal suerte que le corresponde al Estado propiciar el

---

<sup>3</sup> El Tribunal Pleno, el dieciséis de febrero en curso, aprobó, con el número 39/2006, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciséis de febrero de dos mil seis. *Tesis del Semanario Judicial de la Federación*  
<http://www.juridicas.unam.mx/infjur/leg/jrs/>

equilibrio económico para que el progreso nacional no se vea interrumpido, defendiendo en todo momento la soberanía territorial. Sin embargo la autoridad administrativa no goza de una facultad que no se pueda revisar, ya que cualquier afectado puede aportar pruebas para demostrar que la utilidad pública no existe y por ende que la expropiación no está fundada.

La Nación tendrá en todo momento el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público. Se entiende por modalidades, la supresión de derechos reales inherentes a la propiedad, como pueden ser el disfrute de las cosas y la posibilidad de disponer de ellas. El Estado puede imponer actos limitativos y prohibitivos en los derechos de propiedad de un titular, como también establecer el cumplimiento de un hecho relacionado con la propiedad. Las modalidades implican las restricciones que se establecen en el ejercicio de los atributos de los derechos de propiedad y afectan el régimen jurídico de la propiedad en la imposición de una acción o abstención con la finalidad de salvaguardar el interés social.

De ahí que, por lo que se refiere a la propiedad privada “el derecho relativo está limitado por su función social. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus artículos 14,16 y principalmente el 27, reconoce como derecho fundamental el de la propiedad privada; sin embargo, lo delimita fijando su contenido, a fin de garantizar otros bienes o valores constitucionales, como el bien común o el respeto al ejercicio de los derechos de los demás integrantes de la sociedad. Luego, tratándose de aquel derecho, la Constitución Federal lo limita a su función social, toda vez que conforme al indicado

artículo 27, el Estado puede imponer modalidades a la propiedad privada por causas de interés público o bien, podrá ser objeto de expropiación por causas de utilidad pública y, por tanto, es ella la que delimita el derecho de propiedad en aras del interés colectivo, por lo que no es oponible frente a la colectividad sino que, por el contrario, en caso de ser necesario debe privilegiarse a esta última sobre el derecho de propiedad privada del individuo, en los términos que dispone expresamente la Norma Fundamental”.<sup>4</sup>

Nuestro Código Civil también incorpora la teoría que considera el derecho de propiedad como el mecanismo para dar cumplimiento a una verdadera función social. “La autoridad puede mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si esto es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo”.<sup>5</sup> “Por lo tanto, no se consideró a la propiedad como un derecho individual del propietario, sino como un derecho mutable que debe modelarse sobre las necesidades sociales a las cuales está llamado a responder preferentemente”.<sup>6</sup> Es así que se impusieron a la propiedad modalidades con el objeto de que la misma no permaneciera improductiva, que el propietario no usara su derecho en perjuicio de tercero o bien en perjuicio de los intereses generales. Se le garantiza al propietario el goce de su propiedad y también se procura que en el ejercicio de sus derechos, el propietario genere un beneficio social.

---

<sup>4</sup> El tribunal Pleno, el dieciséis de febrero en curso, aprobó, con el número 37/2006, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciséis de febrero de dos mil seis.

*Tesis del Semanario Judicial de la Federación*

<http://www.juridicas.unam.mx/infjur/leg/jrs/>

<sup>5</sup> Código Civil Federal, *Art. 836*, primera edición, Editorial Porrúa, México D.F., 2005

<sup>6</sup> Magallón Ibarra, Jorge Mario: *op. cit.*, nota 9, p. 359

Con la finalidad de que el Estado pueda satisfacer las necesidades sociales y económicas de la colectividad, se considera que el concepto de utilidad pública comprende tres causas:

“a) La pública propiamente dicha, o sea cuando un bien expropiado se destina directamente a un servicio u obra públicos; b) La social, que satisface de una manera inmediata y directa a una clase social determinada, y mediatamente a toda la colectividad; y c) La nacional, que satisface la necesidad que tiene un país de adoptar medidas para hacer frente a situaciones que le afecten como entidad política o internacional”.<sup>7</sup>

Le corresponde al Poder Judicial de la Federación el control de la legalidad en la subsistencia del régimen constitucional. En este sentido, debe de proporcionar los medios de defensa del derecho de propiedad para que nadie pueda ser privado del mismo.

“Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho”.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup>El Tribunal Pleno, el dieciséis de febrero en curso, aprobó, con el número 39/2006, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciséis de febrero de dos mil seis. *Tesis del Semanario Judicial de la Federación*  
<http://www.juridicas.unam.mx/infjur/leg/jrs/>

<sup>8</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, *segundo párrafo del Artículo 14*, 2007  
<http://www.constitución.gob.mx>

El precepto reconoce que la privación puede ser un acto de autoridad que constituye un menoscabo de la esfera jurídica del gobernado, constituyendo un despojo en perjuicio del mismo.

La Justicia de la Unión, en la infracción de la garantía mencionada, no decide sobre la titularidad legítima de la propiedad, sino que se concreta solamente a brindar protección al propietario en el supuesto de que se le prive del derecho de propiedad, sin que se hubieren observado los requisitos constitucionales que se mencionan en el artículo 14 constitucional.

Procede el amparo para proteger cualquier derecho de propiedad que resulte afectado sin las garantías de audiencia y defensa que consagra la disposición constitucional mencionada en el segundo párrafo del artículo 14 constitucional, entendiéndose que el juicio de amparo solo es válido para la protección de la garantía constitucional y no se aplica sobre la legitimidad de la propiedad para todos los efectos civiles.

La autoridad jurisdiccional ordinaria a través de los jueces de primera instancia y el Tribunal de Justicia se reserva para resolver sobre las acciones o defensas que se lleven a cabo para poder resolver legítimamente sobre a quien corresponde la titularidad de algún derecho de propiedad en concreto. Las cuestiones de propiedad no se pueden resolver en un juicio de garantías, ya que deben ser resueltas por un juez que tenga conocimiento del asunto. Los derechos de propiedad de quien reclame alguna propiedad, deberán ser resueltos ante las autoridades del orden común.

La defensa ordinaria, como facultad para perseguir y recuperar los derechos de propiedad, se lleva a cabo mediante la acción reivindicatoria ante la jurisdicción común. La acción reivindicatoria se refiere a poder reclamar una cosa o interés. Se trata de recuperar lo que le pertenece a una persona en virtud de su dominio, mediante su restitución. Nuestra legislación procesal recoge la tradición romana en la acción reivindicatoria como el medio idóneo para defender de forma ordinaria el derecho de propiedad con la obtención de la declaración del reconocimiento del titular, así como el logro de la restitución por parte de quien la detenta ilegítimamente. El derecho procesal exige en el ejercicio de la acción reivindicatoria, el reconocimiento de que una persona sea el titular del derecho de propiedad sobre un bien, que dicho bien se encuentre en posesión de otra persona, de que quien intente recuperar el bien obtenga la declaración de dominio del bien y finalmente de que se condene al que detente la propiedad ilegítimamente a restituirla con sus frutos y acciones. En tanto subsista el derecho de propiedad, no se extingue la acción reivindicatoria.

En cuanto al arrendamiento de fincas urbanas, hay que mencionar que existe el juicio de desahucio, mismo que se puede llevar a cabo ante el incumplimiento de las obligaciones del arrendatario. En un supuesto de incumplimiento, el arrendador puede rescindir el contrato de alquiler a través de la vía judicial con el propósito de recuperar la posesión de la finca urbana, con la posibilidad de obtener el lanzamiento del inquilino, en este sentido la expulsión por autoridad judicial, en el caso de que el inquilino siga con una actitud rebelde y no desaloje el inmueble.

El Registro de Propiedad es la institución que ha creado el Estado con la finalidad de inscribir los derechos reales y tiene a su cargo una labor publicitaria que otorga garantías de certeza jurídica de los derechos de propiedad a los miembros de la comunidad. “El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen”.<sup>9</sup>

El Registro protege los derechos que se adquieren por un tercero de buena fe, una vez que son inscritos, aun cuando después se anule dicho derecho. El derecho que está registrado goza de la presunción de que existe y que pertenece a su titular de forma legítima y en la forma estipulada en el asiento respectivo. Asimismo se presume que el titular de la inscripción, tiene la posesión del inmueble inscrito. Los derechos reales y todo gravamen o limitación del dominio, con la finalidad de que surtan efectos contra terceros, deberán constar en el folio de la propiedad sobre la que recaigan. No se podrá llevar a cabo una acción contradictoria del dominio de un inmueble o de cualquier derecho real sobre el mismo, sin que previamente se hubiera entablado una demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en la que se hubiere hecho constar el mencionado dominio o derecho.

---

<sup>9</sup> Código Civil Federal, *Art. 3001*, 2005

En cuanto a nuestro Derecho Penal vigente, éste contempla en contra de la propiedad los delitos de robo, abuso de confianza, fraude, despojo, daño en propiedad ajena, extorsión, administración fraudulenta y la usurpación de bienes inmateriales. El patrimonio se convierte en el objeto jurídico de la tutela penal, entendiéndose como patrimonio el cúmulo de derechos y obligaciones de índole económica y de estimación pecuniaria que pertenecen a una persona.

Se define el robo como el delito de remover una cosa de propiedad ajena, desplazándola del sitio en el que se hallaba, violando la posesión ajena y con intención de lucro. El delito de abuso de confianza es una apropiación indebida de un bien mueble por parte del sujeto activo, que se encuentra en poder de dicho bien, a raíz de que se le otorgó la tenencia del mismo, abusando de la confianza que en él fue depositada. Por lo que se refiere al delito de fraude, éste se considera como una estafa o engaño a través del cual el sujeto activo se hace de un bien de pertenencia ajena en perjuicio de otro, simulando o fingiendo una situación que no se adhiere a la realidad. En cuanto al delito de despojo, éste se refiere a la lesión que se lleve a cabo en la posesión de un bien inmueble, ocupando un inmueble ajeno, haciendo uso de un bien inmueble o de un derecho real ajeno relativo al bien inmueble. El delito de daño en propiedad ajena es el que se da cuando se destruye o deteriora una cosa en una ofensa de la propiedad ajena perjudicando a otro, con plena conciencia de que se está llevando a cabo el daño con un perjuicio patrimonial de la víctima. El delito de extorsión consiste en que un sujeto activo obligue sin derecho a otro a hacer, tolerar, dejar de hacer algo, obteniendo un lucro y causando un perjuicio patrimonial en ofensa de la libertad. La administración fraudulenta presupone la existencia de una obligación previamente aceptada que consiste en cuidar intereses

privados, patrimoniales y ajenos. La violación de la mencionada obligación conlleva a un supuesto antijurídico que lesiona dichos intereses patrimoniales en un acto de infidelidad administrativa.

Asimismo el derecho penal tutela el valor económico de los logros del intelecto y del ingenio humano, protegiendo los derechos del autor o del inventor sobre creaciones científicas, artísticas o industriales. Corresponde a las personas obtener las ventajas económicas que se puedan derivar de sus creaciones intelectivas, mismas que pueden estar también sujetas a explotación comercial y por ende considerarse como bienes patrimoniales. En este sentido, en el supuesto de usurpación de bienes inmateriales se incluyen los delitos que tipifican los actos que lesionan los intereses patrimoniales del autor de una obra mediante falsificación, imitación fraudulenta y apropiación fraudulenta de cosas incorpóreas, privándolo de las ventajas económicas que se desprenden de los derechos de autor que le pertenecen.<sup>10</sup>

El Estado en su papel regulador, tiene como función primordial la de proteger el orden público. El orden público es un régimen jurídico que resulta de los principios superiores que no se pueden renunciar.

La autonomía de la voluntad en el marco de los ordenamientos jurídicos, no puede contrariar el orden público. “La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos

---

<sup>10</sup> Cfr.: Jimenez Huerta, Mariano, *Derecho Penal Mexicano*, sexta edición, Editorial Porrúa, México 2003, p. 348

privados que no afecten directamente el interés público, cuando la renuncia no afecte derechos de terceros”.<sup>11</sup> “Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o el interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario”.<sup>12</sup> “Los habitantes del Distrito Federal tienen la obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas”.<sup>13</sup>

Es importante mencionar también en relación a los derechos de propiedad, la importancia que juega la Ley Federal de Competencia Económica, reglamentaria del artículo 28 Constitucional. Se establecen a través de la misma los límites a los derechos de propiedad con el objeto de proteger el proceso de competencia y libre concurrencia, mediante la eliminación de monopolios y prácticas con fines monopólicos, que pudieran impedir a raíz de fuertes concentraciones, el buen funcionamiento de los mercados de bienes y servicios.

Con el afán también de controlar las concentraciones, la Ley Federal de Competencia Económica limita la producción y distribución de los productos, tratando de garantizar una mejor distribución del ingreso.

La Ley Federal de Competencia Económica busca establecer los límites a las concentraciones con el objeto de propiciar la competencia con una distribución equitativa

---

<sup>11</sup> Código Civil Federal, *Art. 6*, primera edición en la colección de Leyes y Códigos de México, Editorial Porrúa, México D.F., 2005

<sup>12</sup> *Ibidem*, *Art. 8*

<sup>13</sup> Código Civil Federal, *Art. 16*,

de los derechos de propiedad que fomente la participación de diferentes actores en beneficio de la sociedad. “En los Estados Unidos Mexicanos quedan prohibidos los monopolios, las prácticas monopólicas, los estancos y las exenciones de impuestos en los términos y condiciones que fijan las leyes. El mismo tratamiento se dará a las prohibiciones a título de protección a la industria”.<sup>14</sup>

“Quedan prohibidos los monopolios y estancos, así como las prácticas que, en los términos de esta ley, disminuyan, dañen o impidan la competencia y la libre concurrencia en la producción, procesamiento, distribución y comercialización de bienes o servicios”.

15

“La comunicación vía satélite y los ferrocarriles son áreas prioritarias para el desarrollo nacional en los términos del artículo 25 de esta Constitución; el Estado al ejercer en ellas su rectoría, protegerá la seguridad y la soberanía de la Nación, y al otorgar concesiones o permisos mantendrá o establecerá el dominio de las respectivas vías de comunicación de acuerdo con las leyes sobre la materia”.<sup>16</sup>

Evidentemente se establecen límites a los derechos de propiedad a través de orden público. Como ejemplo se puede citar el caso particular de las concesiones a la radio y a la televisión, mismas que se pueden equiparar a derechos de propiedad y son reguladas por las disposiciones contempladas en la Ley Federal de Telecomunicaciones, que es de orden público y tiene por objeto regular el uso, el aprovechamiento y explotación del

---

<sup>14</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, *Art. 28, primer párrafo*, 151ª. Edición, Editorial Porrúa, México D.F., 2005

<sup>15</sup> Ley Federal de Competencia Económica, *Art.7*, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de julio de 1995. [http://www.ordenjuridico.gob.mx/Federal/PL/CU/Leyes/24121992\(1\).pdf](http://www.ordenjuridico.gob.mx/Federal/PL/CU/Leyes/24121992(1).pdf)

<sup>16</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, *Art. 28 cuarto párrafo*, 151ª. Edición, Editorial Porrúa, México D.F., 2005

espectro radioeléctrico, de las redes de telecomunicaciones, como también la comunicación vía satélite. “La presente Ley tiene como objetivos promover un desarrollo eficiente de las telecomunicaciones; ejercer la rectoría del Estado en la materia, para garantizar la soberanía nacional; fomentar una sana competencia entre los diferentes prestadores de servicios de telecomunicaciones a fin de que éstos se presten con mejores precios, diversidad y calidad en beneficio de los usuarios, y promover una adecuada cobertura social”.<sup>17</sup>

Cuando se habla de democracia y libertad, se tiene que asociar la idea de la necesidad de lograr una distribución más amplia de la propiedad que se traduzca en una mayor participación de los ciudadanos en la realidad social y económica del país. La certeza en los derechos de propiedad permite que los ciudadanos aprovechen las oportunidades de negocio y que se proteja su inversión.

Las leyes deben ser el producto de una realidad y son en todo momento perfectibles. Pero cuando se habla de encontrar el sentido del rumbo del país, hay que hablar de Estado de Derecho y más allá, hay que conocer el orden público y sus implicaciones.

Hay que resaltar el papel de las Notarías Públicas como esencial en el logro de los objetivos encaminados a garantizar la seguridad jurídica de los derechos de propiedad y para alcanzar los beneficios relacionados con la seguridad jurídica de dichos derechos, ya sea que se trate de la propiedad inmobiliaria o intelectual.

---

<sup>17</sup> Ley Federal de Telecomunicaciones, *Art.7, primer párrafo*, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de julio de 1995. <http://www.lfc.gob.mx/docs/LFT.pdf>

El perfil de los Notarios Públicos y de los Corredores Públicos debe estar altamente calificado desde el punto de vista profesional por su carácter de fedatarios públicos.

La Ley del Notariado para el Distrito Federal menciona en su artículo primero lo siguiente: “El objeto de esta Ley es regular, con el carácter de orden e interés público y social la función notarial y al notariado en el Distrito Federal”.<sup>18</sup> La Ley Federal de Correduría Pública dicta en el artículo tercero fracción II que corresponderá a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial: “Examinar a las personas que deseen obtener la calidad de aspirantes a corredores o a ejercer como corredores públicos, asegurándose de que éstos sean personas dotadas de alta calidad profesional y reconocida honorabilidad.”<sup>19</sup> Es así que el corredor público es un especialista en derecho mercantil y también un perito en valuación de activos y el Notario Público es un licenciado en derecho, que da fe de actos tanto de naturaleza civil como mercantil. Actualmente el ejercicio de la Correduría Pública está regulado por la Ley Federal y el Notario Público por la Ley Estatal.

Pueden variar los requisitos para ser Notario Público, dependiendo de la Entidad Federativa y quizás valdría la pena establecer la obligatoriedad de un examen forzoso en todos los casos, como requisito mínimo para ejercer las funciones de Notario Público, como lo es el caso para los Corredores Públicos, para todas las Entidades Federativas. Por

---

<sup>18</sup> Ley del Notariado para el Distrito Federal, *Art. 1*  
[www.df.gob.mx/leyes/normatividad.html?materia=1&apartado=1&disp=284](http://www.df.gob.mx/leyes/normatividad.html?materia=1&apartado=1&disp=284)

<sup>19</sup> Ley Federal de Correduría Pública, *Art.3 fracción II*  
[www.ordenjuridico.gob.mx/Federal/PL/CU/Leyes/29121992\(2\).pdf](http://www.ordenjuridico.gob.mx/Federal/PL/CU/Leyes/29121992(2).pdf)

ejemplo, de conformidad con el artículo 28 fracción IV de la Ley de Notariado del Estado de Puebla, una de las condiciones para obtener la patente de aspirante para Notario Público, es la de aprobar el examen correspondiente con una calificación mínima de ocho, sin embargo se establece que no será necesario este requisito para los abogados que adicionalmente tengan

el Título de Notarios. Aún cuando las Universidades a partir de sus programas otorguen el Título de Notario, debería ser indispensable la presentación de un examen ulterior, para poder ser un candidato a Notario Público. Con esto se garantizaría la excelencia profesional de los aspirantes en cada una de las Entidades Federativas del país.

También se contemplan sanciones para los Notarios Públicos o Corredores Públicos que infrinjan la Ley y estas medidas coercitivas deberán ser cada vez más estrictas con la finalidad de garantizar una mayor seguridad jurídica en los derechos de propiedad. Hay que decir que tanto los Notarios Públicos y los Corredores Públicos, en el marco de sus respectivas competencias, pueden complementarse y apoyar conjuntamente al público para dotar de elementos formales de validez legal a los actos jurídicos que se realicen, logrando con ello una mayor certeza jurídica.

La transición democrática supone de forma indispensable la existencia de un Poder Judicial, independiente que se someta de manera absoluta al imperio de la ley nacida de la voluntad general. En 1994 se llevaron a cabo las reformas constitucionales que dieron nacimiento al Consejo de la Judicatura Federal, estableciendo los mecanismos de selección y capacitación de jueces y magistrados. La idea fue dejar atrás a un Poder

Ejecutivo omnipresente que influía en el Poder Judicial. La independencia del Poder Judicial se constituye sin duda como un elemento esencial en un Estado Constitucional y de Derecho.

El Estado de Derecho alcanza su punto máximo, cuando se logra la independencia en las decisiones de los jueces, haciendo patente la separación de los poderes. Los Consejos de Judicatura en toda la República son órganos de gobierno del Poder Judicial de composición mixta, en la que participan diversas fuerzas con el objeto de llevar a cabo funciones administrativas y de control del Poder Judicial, sin participar en las decisiones jurisdiccionales y con la misión de mantener la independencia del Poder Judicial. Dichos consejos atienden las quejas que se presentan en contra de los funcionarios del poder judicial, con el afán de garantizar su profesionalismo y transparencia. El fortalecimiento de la independencia del Poder Judicial, tiene importantes implicaciones por lo que se refiere a la protección de los derechos de propiedad de los ciudadanos, generando una mayor certeza jurídica en los mismos.

## **5. LA REFORMA AGRARIA Y LA OBTENCIÓN DEL DOMINIO PLENO**

En este capítulo se analizarán los lineamientos de las más recientes reformas constitucionales y las disposiciones de la Ley Agraria congruentes con las mismas. La compleja problemática de la tenencia de la tierra en México, ha evolucionado con una identidad nacional, no obstante las diversas regiones que integran el territorio de México con características muy particulares que las hacen diferentes entre si. México vive modelos agrarios diferentes durante la Colonia, la Independencia, la Reforma y desde luego en la época revolucionaria.

A partir de la reforma de 1992 al artículo 27 constitucional resurge para el Estado la vital importancia de un régimen agrario que tenga un impacto en el crecimiento económico. El nuevo artículo 27 constitucional, la Ley Agraria y los tribunales agrarios, dotan al campo mexicano de una mayor seguridad jurídica y también de una mayor movilidad económica, ya que se procura dejar atrás la parálisis en el campo y desde luego las prácticas ilegales.

Con este propósito se instauran los tribunales agrarios que tienen plena jurisdicción para resolver cualquier controversia que surgiera de situaciones relativas a los ejidos o a las tierras comunales. Los campesinos pueden al día de hoy adquirir la propiedad privada de sus parcelas con el dominio pleno de las mismas. De esta forma el derecho agrario fomenta el progreso social en nuestro Estado reforzando la idea de que la seguridad jurídica en la propiedad y en la tenencia de la tierra debe ser inquebrantable. Esto se

refleja a su vez, en una mejor explotación del agro, con la posibilidad de lograr una mayor producción y comercialización agrícola. Las legislaciones que no determinan claramente y dan su protección a los derechos de propiedad, obstaculizan la producción y la comercialización y por ende impiden el progreso económico y social a través de un aprovechamiento racional de los recursos.<sup>1</sup>

Las instituciones son un factor determinante en la estructura económica y en su desempeño. Los derechos de propiedad representan un incentivo que determina la estructura económica, su comportamiento y desempeño. Asimismo los derechos de propiedad definen a los actores dentro de un sistema económico específico y les dota de autoridad para poder llevar a cabo la asignación de los recursos. De esta forma los derechos de propiedad determinan la distribución de la riqueza y del poder en un sistema económico determinado. Lo anterior afecta la elección de políticas públicas en un contexto de incentivos y límites que se traducen en una gama de oportunidades económicas.

La reforma al artículo 27 constitucional contribuye sin duda a la modernización del campo mexicano, imprimiendo más libertad y dinamismo a este sector. Se busca dar mayor libertad al campesino para decidir el modo de producción y organización que más le convenga a través de una nueva relación entre el estado y la sociedad. La reforma constitucional de 1992 ha creado una nueva cultura e institucionalidad agrarias.

---

<sup>1</sup> Cfr.: Ronald Coase, Premio Nobel de Economía, referido por North C. Douglas en *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*, Cambridge University Press, 1990, p. 73

En este contexto, se hace necesario también vincular jurídicamente el derecho agrario y el derecho ambiental, con el objeto de contribuir a la preservación del medio ambiente no solamente como patrimonio nacional, sino como patrimonio de la humanidad.

El artículo 27 constitucional establece que la propiedad originaria corresponde a la Nación y reconoce tres formas de propiedad: ejidal, comunal y pequeña propiedad. En las últimas décadas, tanto en el ejido, en la propiedad comunal y en la pequeña propiedad, se han registrado falta de incentivos, retraso tecnológico y baja productividad. Lo anterior ha tenido como resultado bajos ingresos que se han traducido en una constante migración del campo a la ciudad en la búsqueda de mejores condiciones de vida.

Con la finalidad de incorporar cualquier controversia sobre las tierras en el campo al régimen normal de justicia ordinaria, la reforma propone la instauración de los tribunales agrarios. La modernización del campo incluye la revisión del marco normativo y desde luego también su aplicación. La reforma busca en todo momento la productividad, producción y por ende elevar los niveles de vida en el campo mexicano. La Ley Agraria busca tutelar los derechos de todos los hombres y mujeres que viven en el campo, reconociendo la realidad del campo mexicano y ratificando el verdadero sentido social del derecho agrario en el país.

El Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria encomienda a dicha Institución la defensa de los derechos de propiedad mediante la información, el asesoramiento y la

representación en juicios o ante instancias administrativas de las personas sujetas de derechos. Se pretende lograr a favor de los campesinos una justicia agraria pronta y expedita en la solución de eventuales problemas concernientes a la titularidad de derechos en el campo. Los tribunales agrarios son los encargados de impartir la justicia agraria con la finalidad de resolver los problemas agrarios, dando mayor celeridad a la resolución de los conflictos.

El Registro Agrario Nacional tiene por objeto establecer las normas de organización y funcionamiento del registro y control de los derechos sobre la tierra. Trata de fomentar un control de la tenencia de la tierra y a través de los registros se propicia una seguridad en los documentos que amparan los derechos de propiedad, mismos que se derivan a su vez de la clara aplicación de la Ley.

La Ley contempla asimismo el derecho de los ejidatarios y comuneros para constituir sociedades civiles, mercantiles y asociaciones rurales con la posibilidad de enajenar sus derechos cumpliendo con los requisitos que establece la ley o cuando hayan logrado el dominio pleno. “A partir de que se adopte el dominio pleno y de que el Registro Agrario Nacional haya expedido el título de propiedad respectivo, este deberá inscribirse en el Registro de Propiedad y de Comercio correspondiente con lo cual las tierras dejan de ser ejidales y quedan sujetas a las disposiciones del derecho común”.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Gallardo Zúñiga, Rubén, *Régimen Jurídico Agrario*, primera edición, Editorial Porrúa, México, D.F., 2004, p.44

“El órgano supremo del ejido es la asamblea, en la que participan todos los ejidatarios. El comisario ejidal llevara un libro de registro en el que asentara los nombres y datos básicos de identificación de los ejidatarios que integran el núcleo de población ejidal correspondiente. La asamblea revisará los asientos que el comisario realice conforme a lo que dispone este párrafo”.<sup>3</sup>

“Cuando la mayor parte de las parcelas de un ejidatario hayan sido delimitadas y asignadas a los ejidatarios en los términos del artículo 56, la asamblea, con las formalidades previstas a tal efecto por los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley, podrá resolver que los ejidatarios puedan a su vez adoptar el dominio pleno sobre dichas parcelas, cumpliendo lo previsto por esta ley”.<sup>4</sup> “Una vez que la asamblea hubiere adoptado la resolución prevista en el artículo anterior, los ejidatarios interesados podrán, en el momento que estimen pertinente, asumir el dominio pleno sobre sus parcelas, en cuyo caso solicitaran al Registro Agrario Nacional que las tierras de que se trate sean dadas de baja de dicho registro, el cual expedirá el título de propiedad respectivo, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la localidad. A partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejaran de ser ejidales y quedaran sujetas a las disposiciones del derecho común”.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Ley Agraria, Art.22, décima edición, Editorial Porrúa, México D.F., 2005

<sup>4</sup> *Ibidem*, Art. 81, 2005

<sup>5</sup> *Ibidem*, Art. 82, 2005

En la adopción del dominio pleno sobre las parcelas ejidales, no se modifica de forma alguna la esencia jurídica de las demás tierras ejidales. Si el ejidatario conservara derechos sobre otra parcela ejidal, en ningún momento perdería en dicho supuesto sus derechos como ejidatario sobre la mencionada parcela.

Cuando el ejidatario adquiere el dominio pleno sobre su parcela, obtiene la libre disposición del bien y se sujeta a las reglas del derecho común. Existen sin embargo ciertas limitaciones bajo la legislación agraria por lo que se refiere a la enajenación del bien. En este sentido se impone al enajenante la obligación de respetar el derecho del tanto a favor de los familiares del enajenante, de las personas que hubieran trabajado esa parcela por más de un año, de los ejidatarios y del núcleo de población ejidal. El ejidatario deberá respetar el derecho al tanto notificando su intención de enajenar de forma fehaciente ante Fedatario Público.

En el supuesto de que la parcela ejidal se enajene por primera vez a una persona ajena a al núcleo de población, con la finalidad de proteger al ejidatario, la ley establece que la parcela ejidal de la que se obtiene el dominio pleno, no deberá enajenarse en un precio inferior al que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito que cuente con la autorización para llevar a cabo dichos avalúos. Si se violaran los límites establecido por la ley en cuanto al precio, la enajenación estaría afectada con una nulidad absoluta. Si un ejidatario o comunero adquirieran la parcela adoptando el dominio pleno sobre la misma, dicha enajenación no quedará sujeta a los

límites del precio mínimo. Asimismo se establece que el ejidatario estará exento del impuesto sobre la renta por enajenación de bienes inmuebles.

En la adopción del dominio pleno, la primera enajenación de la parcela ejidal deberá formalizarse a través de las reglas del derecho común. El antecedente del título de propiedad será el que hubiera expedido el Registro Agrario Nacional y deberá inscribirse asimismo en el Registro Público de la Propiedad que le corresponda. Al formalizarse la compraventa ante Fedatario Público se deberán presentar todos los documentos que acrediten que se ha cumplido con los requisitos que establece la Ley Agraria, existiendo responsabilidad concurrente del Fedatario Público ante la omisión en la certificación de los mencionados requisitos.

De esta manera el campesino mexicano tiene la posibilidad de convertirse en propietario de la tierra y es de esperarse que con estas reformas se dote de incentivos al campo mexicano y por ende de que exista la expectativa de que se vuelva más productivo. Se constituye así la nueva institucionalidad agraria que se vincula con la nueva cultura agraria en el país y que deberá constituir un factor de cambio y progreso económico y social en el campo mexicano.

En este contexto, se entienden los derechos de propiedad como los derechos de los que se apropian los individuos por su propio trabajo a partir de los bienes y servicios que poseen. La apropiación es una función de reglas legales y de su consecuente aplicación,

se derivan formas organizacionales y normas de comportamiento. Lo anterior representa el marco institucional.

La estructura de las instituciones es afectada por el comportamiento humano y también por los costos de transacción. Cuando se habla de costos de transacción se tiene que asociar la noción de los costos en la información que implica el conocimiento de los costos de valuación de un proyecto determinado, como también el conocimiento de los costos de la protección de los derechos. Se hace entonces necesaria la creación de políticas a través de las cuales se haga que se cumplan los acuerdos. En este sentido los costos de hacer cumplir las normas y la medición del valor de las cosas son la fuente de las instituciones sociales, políticas y económicas.

Los costos de transacción ayudan a definir, proteger y reforzar la noción de los derechos de propiedad.<sup>6</sup> Los derechos de propiedad sobre los bienes incluyen el derecho de usarlo, el derecho de generar un ingreso por su uso, el derecho de excluir a otras personas del aprovechamiento de dicho bien y el derecho intercambiarlo. Los costos de transformación de un bien determinado más los costos de transacción equivalen a los costos totales de producción.

Solo en ausencia de los costos de transacción el paradigma neoclásico, en este sentido la microeconomía, logra la distribución de recursos que se presumen, ya que con costos de

---

<sup>6</sup> Cfr.: North C, Douglas, *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*, Cambridge University Press, 1990, p. 51

transacción positivos la distribución es alterada por las estructuras de los derechos de propiedad.<sup>7</sup>

La medición del valor de las cosas requiere que se empleen recursos adicionales para definir y medir los derechos que se transfieren y muchas veces dada la falta de información para conocer el valor de los distintos atributos que conforman el valor total de un objeto, los intercambios se llevan a cabo de manera aproximada. Desafortunadamente una medición precisa resulta muchas veces prohibitiva por ser excesivamente costosa. En el intercambio de bienes es común que una de las partes siempre conozca mejor el valor del bien en cuestión que la otra parte, de allí que se hable de asimetría en la información. Es así que ante un esquema de maximización de ganancias, alguna de las partes puede buscar mentir, robar o hacer trampas en tanto la ganancia sea superior a otro tipo de acuerdo alternativo.

En el momento que los derechos de propiedad se hacen endebles por no existir una efectiva aplicación del orden jurídico, los costos de transacción se hacen prohibitivos. No hay certeza en la transacción ya que los derechos de propiedad no están bien definidos. Si se traduce lo anterior al caso del campo mexicano, antes de la reforma de 1992, no existía la posibilidad para el ejidatario de obtener el dominio pleno de una parcela, por lo tanto no existían transacciones y por ende tampoco costos de transacción.

---

<sup>7</sup> Cfr.: Coase, Ronald, 1960, citado por Douglas North en *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*, Cambridge University Press, 1990, p. 28

En el momento que se otorga el dominio pleno, se generan costos de transacción en el intercambio de la tierra y esto conduce a la necesidad de que el emprendedor haga rentable. Lo anterior implica que se tenga que hacer productiva la tierra.

Los costos de transacción están constituidos por la medición del valor de los bienes y a través del cumplimiento de los acuerdos enmarcados en un contexto jurídico determinado. En el caso de una transacción sin límites institucionales, el interés personal puede hacer complejo el intercambio, porque la otra parte tiene la incertidumbre de que se cumpla el acuerdo. El costo de transacción reflejará en este supuesto un premio de riesgo por la probabilidad de que la otra parte no participe y desconozca el acuerdo. Es así que el tamaño del premio puede inhibir intercambios y por lo tanto limitar el crecimiento económico.

Entre más fácilmente otros puedan afectar el flujo de ingreso del activo de alguien, sin sufrir el costo total de su acción, más bajo será el valor del activo. Como resultado la maximización del valor de un activo involucra la estructura de propiedad en la que aquellas partes que pueden influir en la variabilidad de los atributos particulares se vuelven “demandantes residuales” sobre esos atributos. Se entiende como “demandantes residuales” aquellos que no influyen de manera determinante en la valoración de los atributos de un bien. Entre más claros y definidos estén los derechos de propiedad, más se eleva el valor de la tierra y el valor del flujo de ingreso que genera. La buena medición de los flujos de los ingresos y los atributos de la propiedad son una función de la capacidad de influir en el valor de los flujos por alguna de las partes.

Es así que la nueva Reforma Agraria con las modificaciones constitucionales de 1992, busca establecer derechos a la tierra iguales para todos. Procura dotar a la gente de tierra que pueda usar productivamente, con la idea de que se pueda generar riqueza en el campo y de esa forma retribuir a la sociedad. La posibilidad del campesino de acceder al dominio pleno de la tierra y tener el carácter de propietario, permite que la economía avance con incentivos y bajo condiciones de libertad, fortaleciendo el papel de los ciudadanos frente al gobierno, que su vez debe justificar su existencia solo en función y en beneficio de la ciudadanía.

## **5. ALGUNOS EJEMPLOS DE DERECHO COMPARADADO**

En este capítulo se hará un análisis comparativo entre algunos países con el objeto de citar algunos ejemplos de cómo otras naciones, con sus antecedentes culturales, han resuelto cuestiones entorno a los derechos de propiedad y sentado lineamientos sobre el particular.

En los países desarrollados se ha procurado un sistema eficiente e integrado de la propiedad legal. Existen variados ejemplos de la evolución histórica de los derechos de propiedad en Occidente y los cambios revolucionarios se han dado en una adaptación de la ley y las instituciones a las necesidades sociales y económicas de la mayoría de la población. Los países desarrollados tuvieron la capacidad de reconocer que los contratos nacidos fuera de la ley, representaban una fuente legítima en la elaboración de normas y encontraron fórmulas efectivas para absorber dichos contratos en un sistema de propiedad formal. La ley, tomando en cuenta la realidad, se puso al servicio de la formación popular de capital y del crecimiento económico. Lo anterior tuvo como resultado que se dotara de vitalidad a las instituciones de la propiedad privada, encargadas de garantizarla.

Hay que mencionar que la independencia del Poder Judicial es muy importante como garantía y seguridad para los derechos de propiedad. En los países de derecho civil de tradición romana, el juez se desempeña como un funcionario del Estado, como un instrumento del poder político, en este sentido, como un tutor de los órganos del Estado frente a los ciudadanos, poniendo muchas veces en entredicho su independencia. En

cambio, en el sistema anglosajón los jueces son efectivos garantes de la democracia y fungen como los principales protectores de los derechos de los ciudadanos frente al poder del Estado. Los jueces en el *common law* inciden de manera importante en los derechos de los individuos y en la vida de las comunidades. Esto puede tener como consecuencia que en los países de tradición anglosajona la defensa de los derechos de propiedad de los ciudadanos sea más efectiva.

En el derecho anglosajón, el concepto de propiedad tiene sus orígenes en las decisiones de los tribunales. En el derecho común de la Gran Bretaña se distingue actualmente la propiedad de la tierra y la propiedad personal, misma que puede ser tangible o intangible, corpórea o incorpórea. Dentro de la propiedad personal e intangible se incluye la propiedad intelectual.

Por lo que se refiere a la propiedad intelectual en los Estados Unidos, se resalta la importancia económica de la misma y de allí que se requiera un régimen jurídico adecuado que sea eficiente internamente, pero que adicionalmente proporcione certeza jurídica en la esfera internacional. La trascendencia de las instituciones jurídicas en materia de comercio internacional es significativa, ya que se generan muchos recursos para los Estados Unidos en este rubro. En este sentido el concepto de propiedad intelectual en la protección del conocimiento, es amplio y dinámico, mismo que se modifica según cambia el desarrollo tecnológico, poniendo énfasis en el aspecto económico de los productos que se obtienen como resultado de la creación del hombre.

El derecho de los inventores pretende proteger el mérito del individuo creador y al mismo tiempo tiene una función social en tanto que busca impulsar el desarrollo industrial del estado. A través de esta filosofía se da la Revolución Industrial, en donde se combinaron los derechos individuales y el carácter público de los mismos, impulsando la industrialización de los actuales países desarrollados de Europa y los Estados Unidos. El concepto de “propiedad” tiene antecedentes desde la perspectiva del derecho romano-germánico y desde la tradición del derecho anglosajón. Concretamente la propiedad intelectual tiene su origen en el derecho común (*common law*) y las concepciones y parámetros sobre el tema que se han derivado de dicho sistema legal, se han convertido en la actualidad en el estándar internacional a través de los tratados internacionales.

Actualmente las principales corporaciones del mundo han invertido en China, desplazando muchas de ellas gran parte de su producción al país asiático en diversos proyectos como reacción a la nueva orientación global del mercado. La inversión extranjera en China ha seguido subiendo, lo que convierte a China en uno de los países de mayor recepción de inversión en el mundo. “Una buena parte de las empresas globales han reorientado su inversión y su preferencia hacia el mercado chino, por su clima favorable para la producción industrial y de manufactura, de igual modo por tener el potencial de demanda más alto del mundo”.<sup>1</sup> En el 2001 entra China a la Organización Mundial de Comercio (OMC) e inicia un proceso de modernización jurídica y administrativa provocando grandes cambios normativos y creando un ambiente propicio en los negocios.

---

<sup>1</sup> Oropeza García, Arturo, *China, entre el reto y la oportunidad*, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, primera edición, México 2006, p. 172

La tierra en China es propiedad pública y se divide en propiedad estatal y colectiva. La propiedad colectiva se ubica en las zonas rurales, fuera de las ciudades y se administra por la colectividad. Los inversionistas extranjeros que quieran desarrollar proyectos en tierras de propiedad colectiva necesitan la autorización de las autoridades de Planeación, Comercio Exterior, de Cooperación Económica, de la Dirección de Planeación Urbana y posteriormente de la Oficina Municipal de Recursos de la Tierra y Propiedades de Vivienda para cubrir con los requisitos de expropiación.

En China, tratándose de propiedad estatal, existe una práctica en la que se permite el pago por el uso del suelo y las transferencias de uso de suelo propiedad del Estado involucran un usufructo a cambio de un pago determinado por un tiempo específico. Se habla de cuarenta a setenta años en el término de los derechos del uso de suelo, mismo que está en función de los fines que se pretendan dar a la tierra. La transferencia del derecho de uso de suelo se lleva a cabo a través de un contrato entre el usuario de la tierra y el departamento de Estado que se encarga de su manejo. Al usuario se le autoriza transferir, arrendar e inclusive hipotecar la tierra de conformidad con el contrato y las leyes aplicables. En el pago de los derechos de uso del suelo se pueden deducir los pagos hechos por concepto de expropiación, los costos de una eventual reubicación y los gastos de construcción de infraestructura. “En China, hay estudios que demuestran que los antiguos campesinos que se emplean en labores no agrícolas y arriendan sus tierras han

aumentado sus ingresos, así como también aquellas personas que logran acceder a la tierra a través de un arriendo.”<sup>2</sup>

“A partir del 1 de septiembre del 2002, el inversionista extranjero puede pre-vender, vender o rentar sus bienes inmuebles a empresas chinas o extranjeras”.<sup>3</sup> Los inversionistas deben actuar de conformidad con las regulaciones de la provincia o del municipio correspondiente.

En el supuesto de pre-ventas y ventas de inmuebles las partes llevan a cabo la transferencia de la propiedad a través de contratos y debiendo pagar el impuesto contractual y otros cargos aplicables a la transacción.

En China se aplica un sistema para registrar los derechos de uso del suelo y la propiedad de bienes inmuebles con la emisión también de los certificados correspondientes. La propiedad de un bien inmueble de una empresa con fondos extranjeros o en el supuesto de un inversionista extranjero se debe registrar ante la Oficina del Manejo de la Tierra con la finalidad de que se emita el certificado original de propiedad del bien inmueble.

Tratándose de hipotecas de bienes inmuebles, los inversionistas extranjeros pueden otorgar garantías a partir de sus bienes inmuebles con el objeto obtener financiamiento y

---

<sup>2</sup> Informe del Banco Mundial, *Los derechos de propiedad para los pobres como clave para la reducción de la pobreza y el crecimiento*, 2003, p. 2  
<http://web.worldbank.org/WBSITE/EXTERNAL/NEWS/0,,contentMDK:20116229~isCUR>

<sup>3</sup> Oropeza García, Arturo, *op.cit.*, nota 55, p. 193

derechos de crédito. Los deudores y acreedores deberán firmar un contrato hipotecario y la hipoteca será sujeta de registro en la Oficina del Manejo de la Tierra.

Con el objeto de impulsar las reformas para lograr un mayor crecimiento económico, las autoridades chinas han tratado de propiciar la inversión extranjera. Se ha resaltado también la importancia de fortalecer la intervención del sector privado doméstico, sin embargo las empresas chinas se quejan de los privilegios fiscales que gozan los inversionistas extranjeros, mismos que pagan un impuesto sobre la renta del 15%, en tanto que las empresas domésticas están sujetas a un 33%.<sup>4</sup> Lo anterior resalta el trato desigual para los inversionistas extranjeros en relación a los incentivos que se otorgan a los emprendedores locales.

En el caso de la República de Cuba, un aspecto de importancia en cuanto a la seguridad jurídica en el comercio es la protección que se le da a los derechos de propiedad industrial. En Cuba dichos derechos están garantizados a través de un sistema de registro y legislación adaptada a los acuerdos que se han adoptado en la Organización Mundial de Comercio (OMC). A partir de los compromisos internacionales que ha adoptado Cuba, se facilitó la presentación de solicitudes de patentes para productos farmacéuticos y también para productos químicos para la agricultura. La organización estatal que se encarga de cuestiones relativas a la propiedad industrial es la Oficina Cubana de la Propiedad Industrial (OCPI). Existen diversos despachos de abogados cubanos que tienen la capacidad de representar los intereses de sus clientes extranjeros ante instancias

---

<sup>4</sup> Cfr.: The Economist: April 1ST -7 TH 2006, p. 34

administrativas y judiciales en Cuba. Estos despachos prestan asesoría en propiedad industrial, marcas y nombres comerciales y son miembros de la Asociación Interamericana de la Propiedad Industrial (ASIPI) y de la Asociación Internacional para la Protección de la Propiedad Industrial (AIPPI).

A finales de los años 80 los países del Este de Europa empezaron la transición de economías socialistas a economías de libre mercado. Esta apertura implicó que estos países tuvieran que enfrentar importantes reformas legislativas entorno a los derechos de propiedad. Conflictos entorno al origen de la propiedad inmobiliaria generaron interesantes discusiones, ya que en algunos casos antiguos propietarios intentaron recuperar sus derechos en la década de los noventas.

Con la apertura de Europa Oriental, una de las situaciones que se hicieron patentes, fue la gravedad de los problemas ambientales. Se reflejaba un desperdicio de la energía enorme y un nivel bajo de tecnología. El estado del ambiente estaba directamente vinculado con la ausencia de derechos de propiedad en el sistema soviético. Las autoridades impedían que la mayoría de los recursos fuesen poseídos privadamente y los intercambios en el mercado eran considerados frecuentemente actos criminales. El espíritu emprendedor fue reprimido y sus expresiones auténticas declaradas como comportamiento criminal. La producción estaba planificada centralmente, los recursos y la tierra no eran poseídos por las personas sino que por el estado. “Aunque existían muchos actos represivos en la ex Unión Soviética y en la naciones europeas del este, la ausencia de derechos de propiedad,

junto con la ausencia de los mercados que resultan del intercambio de esos derechos de propiedad, era suficiente para devastar el medio ambiente.”<sup>5</sup>

Existen razones por las que los derechos de propiedad protegen el medio ambiente. Los propietarios tienen incentivos para utilizar los recursos de manera productiva y por ende

para conservarlos en la medida de lo posible. En Colombia por ejemplo, se habla de la función ecológica de la propiedad.

Asimismo los propietarios obtienen importantes recompensas financieras por usar los recursos de manera eficiente. Las firmas comerciales en la búsqueda de ganancias buscan reducir los costos, racionalizando el uso de los recursos, de allí que aparezcan fuertes incentivos para la implementación de nuevas tecnologías que generen un ahorro significativo de los recursos naturales.

Un propietario privado tiene derechos legales para defender sus recursos y desde luego el incentivo para preservar el valor de los recursos que se deriven de su propiedad. Los derechos legales protegen al dueño privado de cualquier daño en contra de su propiedad, ya sea que se invada físicamente o se contamine. “El dueño privado de un bosque o de una granja no se sentará ociosamente si alguien está talando árboles sin permiso o

---

<sup>5</sup> Stroup, Richard L., Jane S. Shaw, *Un medio ambiente sin derechos de propiedad*, 1997, p.1  
<http://www.elindependent.org/articulos/article.asp?id=196>

invadiendo la propiedad con agentes contaminantes peligrosos, y los litigios pueden ser utilizados para proteger esos derechos.”<sup>6</sup>

Esa protección estuvo desgraciadamente ausente en los países del bloque oriental. “El Lago Baikal es el lago de agua dulce más grande y más profundo de la tierra. Conocido alguna vez por su pureza, se encuentra actualmente largamente contaminado debido a que los planificadores soviéticos decidieron construir fábricas de papel en su orilla y fallaron en reducir la emisión de agentes contaminantes en el agua.”<sup>7</sup> El valor del lago y la tierra que lo rodea ha disminuido tristemente por la contaminación, ya que los planificadores gubernamentales carecieron en su momento de incentivos para proteger esta zona.

Es muy posible que en una sociedad con certeza jurídica en los derechos de propiedad, hubieran existido los incentivos suficientes para mantener el valor del lugar e inclusive para promover un desarrollo turístico. Para que se lleve a cabo una pronta recuperación del medio ambiente en estos países, es indispensable la creación de legislación que se encargue de restaurar la certeza jurídica en los derechos de propiedad.

Otro de los problemas recurrentes en la actualidad en Rusia es la constante violación en la propiedad intelectual, ya que la piratería y la falsificación de los productos es algo muy frecuente. Es común el riesgo que enfrentan los consumidores cuando compran medicinas

---

<sup>6</sup> Stroup, Richard L., Jane S. Shaw, *Un medio ambiente sin derechos de propiedad*, 1997, p.2  
<http://www.elindependent.org/articulos/article.asp?id=196>

<sup>7</sup> Stroup, Richard L., Jane S. Shaw, *op.cit.*, nota 60, p.3

falsas, productos alimenticios y partes de vehículos que no cuentan con los controles y especificaciones necesarias.

En Rusia se trabaja actualmente para reforzar el cumplimiento de las leyes que protegen los derechos de propiedad intelectual para poder alcanzar los estándares internacionales en la materia. Al día de hoy existe en la antigua Unión Soviética una asociación en la que participa el sector privado y el público para la protección de la propiedad intelectual. Se trata de una coalición cuyas siglas en inglés son CIPR (The Coalition for Intellectual Property Rights), que la integran Rusia, los Estados Bálticos y los Estados de Asia Central y cuyos objetivos son la investigación, la educación, las iniciativas legislativas, las reformas legales y judiciales encaminadas a establecer transparencia en el tema de la propiedad intelectual con adhesión a las prácticas internacionales. Esta coalición tiene un amplio soporte gubernamental en la regulación sobre patentes y marcas con la participación y compromiso de las autoridades en el cumplimiento de las leyes sobre la materia en toda la región.<sup>8</sup>

Se observa que los sistemas económicos han sufrido transformaciones y paralelamente la ley que ha dotado de estructura a dichos sistemas también se ha modificado de conformidad con las exigencias de la realidad. Se ha dado una evolución de los sistemas económicos y en paralelo una evolución del marco legal en el que subsisten. Se puede decir que el desarrollo natural de las sociedades industriales y capitalistas conlleva al

---

<sup>8</sup> Russia, Economy, Trade, Piracy, Intellectual Property, Coalition for Intellectual Property Rights, 2006, *Counterfeits, Hijacking, Corruption & Lax Enforcement Top IP Owners' Concerns*, p.2 [www.cdi.org/Russia/Johnson/2006-122-23.cfm](http://www.cdi.org/Russia/Johnson/2006-122-23.cfm)

cuestionamiento del marxismo tradicional, en tanto que el capitalismo maduro sugiere un esquema con una economía mixta. La concepción tradicional de los derechos de propiedad también está sujeta a un proceso evolutivo. El carácter individualista de la propiedad privada que se adhiere a un sistema de libre mercado, se combina en la actualidad con un espíritu altruista en la necesidad de comprometerse con la comunidad.

El concepto de derechos de propiedad tiene que ver con el uso de la tierra urbana y rural, con el registro de los títulos de propiedad, con la posibilidad de obtener financiamiento a partir de los bienes inmuebles, con las transacciones, con la regulación pública en la zonificación de los bienes inmuebles, con el uso del suelo en la consecuente protección del medio ambiente o con el destino que se da a la tierra para actividades rurales o para vivienda popular. Asimismo los derechos de propiedad tienen que ver con la propiedad intelectual y con todos aquellos derechos que impliquen beneficios en la esfera patrimonial de las personas y que a su vez propician una reducción de los pasivos en el contexto de las actividades que se lleven a cabo. En este sentido los países han adoptado leyes que propician y persiguen un entorno económico específico, en donde se manifiesta la realidad social y donde influyen los antecedentes históricos y desde luego también los factores culturales.

## **7. LA PROPIEDAD COMO CREACION INTELECTUAL Y SU TRASCENDENCIA EN EL CONTEXTO GLOBAL**

En este capítulo se tratarán algunas cuestiones relativas a la propiedad intelectual y su trascendencia en la esfera internacional. Asimismo se expondrán algunos lineamientos de los organismos internacionales sobre el tema.

La protección del conocimiento responde al reconocimiento de la creatividad útil del ser humano que es el resultado de una larga evolución dentro del pensamiento humano. La creatividad intelectual es producto de una persona, que su vez no es ajena a las circunstancias, a la influencia de la sociedad y al conocimiento de l mundo que la rodea. Si bien estamos inmersos en una realidad social, es el trabajo y esfuerzo original de los creadores o inventores que dan lugar a una obra determinada. Existen un cúmulo de conocimientos científicos que sirven para que alguien los tome y logre dar un paso nuevo en el hallazgo de un nuevo paradigma, mismo que implica una nueva revolución en el campo del conocimiento, teniendo como resultado el avance científico para la humanidad. La historia está llena de ejemplos de creadores geniales, cuyos inventos y obras hay que proteger con el objeto de generar recompensas. Hay que crear incentivos en el reconocimiento de los beneficios que los creadores aportan a la sociedad.

El incentivo garantiza la actividad creativa futura. Asimismo se piensa que el autor de una obra tiene derecho a recuperar parte del esfuerzo, del tiempo y dinero invertido en la

obra. “También se habla de que la razón de la protección se encuentra en que la propiedad intelectual es una herramienta de desarrollo económico”.<sup>1</sup>

La práctica comercial contemporánea en la esfera internacional y el movimiento de capitales de inversión tiene como consecuencia una competencia entre los Estados que requiere del refuerzo de los niveles de protección de la propiedad intelectual. Tanto el Banco Mundial como el Fondo Monetario Internacional recomiendan reforzar la protección de la propiedad intelectual. El alto nivel de protección de la propiedad intelectual propicia beneficios para las empresas que operan en un entorno global.

El derecho de la propiedad intelectual está íntimamente ligado al desarrollo tecnológico y la actual revolución industrial ha sido un elemento determinante en el desarrollo económico. Es así que la protección de los avances tecnológicos se lleva a cabo por medio del derecho con fuertes implicaciones económicas. La protección jurídica del desarrollo tecnológico se lleva a cabo mediante la institución de la propiedad, entendida ésta bajo la tradición romana como el dominio que se ejerce sobre la cosa poseída.

Dentro del concepto de propiedad intelectual se comprende la propiedad industrial que incluye patentes, marcas, secreto industrial, diseño industrial, denominaciones de origen y

---

<sup>1</sup> Becerra Ramirez, Manuel, *La Propiedad Intelectual en su transformación*, primera edición, UNAM, México, D.F., 2004, p. 48

los circuitos integrados, como también los derechos intelectuales propiamente dichos como

son los derechos de autor y las nuevas variedades vegetales.

Por lo que se refiere a la propiedad industrial, ésta representa un conjunto de derechos que puede poseer una persona física o jurídica sobre una invención, un diseño industrial, un signo distintivo, una marca o nombre comercial. Se otorga el derecho a utilizar la invención, diseño o signo distintivo, marca o nombre comercial y asimismo se otorga el derecho a prohibir que un tercero lo haga.

El derecho de prohibir permite al titular del derecho de solicitar el pago de una licencia.

La propiedad industrial posee límites temporales, pues casi en todos los casos los derechos de propiedad industrial tienen una duración máxima y límites territoriales, ya que sólo tienen validez normalmente en el territorio donde se han concedido. El Convenio de París para la Protección de la Propiedad Industrial, del cual México es parte desde el 7 de septiembre de 1903, establece principios básicos en relación al trato nacional que se debe proporcionar a los nacionales de otros países que son miembros, a la protección de los derechos inherentes a las marcas, a la prioridad de derechos relativos a las marcas y en cuanto a los límites territoriales en el registro de las marcas.

De conformidad con el artículo 95 de la Ley de la Propiedad Industrial, en México las marcas se tienen que renovar cada diez años a partir de la fecha de presentación de la solicitud de su registro. Las marcas pueden renovarse indefinidamente por períodos iguales. Si no se hace la renovación dentro de los seis meses anteriores a su vencimiento

o dentro del plazo de gracia de seis meses posteriores a la terminación de la vigencia, caduca el registro de una marca inmediatamente. El registro tiene efectos en todo el territorio nacional solamente y en la eventualidad de que se quisiera proteger una marca en otro país, se tiene que proceder a su registro en el mismo. En el supuesto de que se solicite un registro de marca en México en los plazos que se establezcan en los Tratados Internacionales, o en su defecto, dentro de los seis meses siguientes de haberlo hecho en otros países, se podrá reconocer la prioridad en la presentación de la solicitud que se haya hecho primero.<sup>2</sup> Existe la posibilidad de que la marca sea solicitada a nombre de dos o más personas, siendo válidas la marcas en copropiedad.<sup>3</sup> Los derechos que se deriven de una marca registrada podrán gravarse o transmitirse en los términos que establezca la Ley y en todo caso cualquier gravamen o transmisión de derechos deberá inscribirse en el Instituto Mexicano de Propiedad Industrial (IMPI), con el objeto que pueda producir efectos en perjuicio de terceros. Cuando se de la fusión de personas morales, se entiende que se da una transmisión de los derechos de las marcas registradas, salvo que se haya estipulado en otro sentido.<sup>4</sup>

En México, la Ley de Propiedad Industrial tiene por objeto establecer las bases para las actividades industriales y comerciales del país, protegiendo la propiedad industrial a través de la regulación y otorgamiento de patentes de invención; registros y modelos de utilidad, diseños industriales, marcas, y avisos comerciales; publicación de nombres comerciales; declaración de protección de denominaciones de origen, y regulación de

---

<sup>2</sup> Cfr.: Ley de la Propiedad Industrial, *Art. 117*, Ley de la Propiedad Industrial, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 1991. <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/50.pdf>

<sup>3</sup> Cfr.: *Ibidem*, *Art. 116*

<sup>4</sup> Cfr.: *Ibidem*, *Art.143, Art. 144*

secretos industriales. Las disposiciones de esta Ley son de orden público y de observancia en toda la República, sin perjuicio de lo establecido en los Tratados Internacionales de los que México sea parte.

La aplicación administrativa de la Ley corresponde al Ejecutivo Federal por conducto de Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial (IMPI). El Reglamento de la Ley de la Propiedad Industrial tiene por objeto reglamentar la Ley de la Propiedad Industrial y su interpretación y aplicación le corresponde al Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial (IMPI) para todos aquellos efectos de carácter administrativo.

El Instituto Mexicano de Propiedad Industrial (IMPI) es un organismo público descentralizado y la autoridad legal responsable de la administración del sistema de propiedad industrial en México. Tiene como atribución fomentar y proteger los derechos de propiedad industrial, en este sentido, aquellos derechos que otorga el Estado durante un tiempo determinado a los creadores de un producto técnicamente nuevo; de una mejora a una máquina o aparato; un diseño original para hacer más útil o atractivo un producto; un proceso de fabricación novedoso; una marca o aviso comercial; una denominación que identifica un establecimiento o un producto originario de una región geográfica del país que sirva para designar al mismo.<sup>5</sup>

Según información proporcionada por el Instituto Mexicano de Propiedad Industrial (IMPI) a través de su servicio de atención al público, el registro de cada una de las marcas se maneja de forma independiente, es decir las marcas son autónomas. No existen

---

<sup>5</sup> Cfr.: Instituto Mexicano de Propiedad Industrial, [www.impi.gob.mx](http://www.impi.gob.mx)

vínculos jurídicos entre marcas y en este sentido no existen tampoco subtítulos que dependan de los nombres.

Sin embargo, para efectos de la transmisión de una marca, se considerarán ligados los registros de las marcas de un mismo titular, en el supuesto de que dichas marcas sean idénticas, concepto que se refiere a que los nombres sean iguales y amparen productos o servicios similares. El titular de registros de dos o más marcas ligadas podrá solicitar que sea disuelta la liga impuesta, cuando considere que no exista confusión en el supuesto de que alguna de ellas fuera utilizada por otra persona. En el caso anterior, le corresponderá al Instituto Mexicano de Propiedad Industrial (IMPI) resolver lo que proceda. Se registrará la transmisión de alguna de las marcas ligadas, sólo cuando se haga la transferencia de todas ellas a la misma persona.<sup>6</sup>

El registro de las patentes y marcas en los Estados Unidos es materia federal. Si el registro se lleva a cabo en un Estado, es válido en toda la Unión. En 1946 el Congreso de los EU aprueba el “Lanham Act” que crea protección federal a las marcas y su registro a través de la administración que establece “United States Patent and Trademark Office” (USPTO). Las leyes estatales añaden su propia protección siendo complementarias al sistema federal.

El Tratado de Libre Comercio para América del Norte (TLCAN) establece las normas mínimas en cuanto al registro, renovación y observancia en el rubro de la propiedad intelectual para Canadá, Estados Unidos y México. Ninguna disposición de dicho tratado

---

<sup>6</sup> Cfr.: Ley de la Propiedad Industrial, *op.cit.*, nota 64, Art.145, 146, 147

va en contra de la legislación nacional de los estados firmantes. Cada estado conserva su soberanía para legislar en materia de propiedad intelectual y cuando se elaboraron las normas del TLCAN se tomaron en cuenta las legislaciones nacionales con el objeto de lograr una congruencia con ellas en la búsqueda de una armonía de conceptos y disposiciones.<sup>7</sup>

El Acuerdo sobre los Aspectos de los Derechos de Propiedad Intelectual relacionados con el Comercio es el anexo 1C del Convenio por el que se crea la Organización Mundial de Comercio (OMC) firmado en 1994, en donde se establecen los principios básicos sobre la propiedad industrial y la propiedad intelectual con la finalidad de propiciar el buen funcionamiento del comercio mundial. En este tratado se considera que la propiedad industrial es parte de la propiedad intelectual y se establece la obligatoriedad de permitir la revisión de un juez de las decisiones administrativas en contra de un titular de un derecho o de aquellas relativas a la persona que lo hubiera podido infringir. Este Acuerdo incluye disposiciones generales en donde se establecen los principios rectores en esta materia, normas que se refieren a la existencia, alcance y ejercicio de los derechos de propiedad intelectual, normas que regulan la observancia de los derechos de propiedad intelectual, disposiciones sobre la adquisición y mantenimiento de derechos, como también aquellas que se ocupan de la prevención y solución de diferencias.

La Organización Mundial de la Propiedad Intelectual (OMPI) con sede en Ginebra Suiza, es un organismo especializado del sistema de las Naciones Unidas. Es una organización internacional dedicada a fomentar el uso y la protección de las obras de intelecto humano

---

<sup>7</sup>Cfr.: Tratado de Libre Comercio para América del Norte, [www.sice.oas.org\ trade\ Nafta\\_s\ cap 17\\_ 1.asp](http://www.sice.oas.org/trade/Nafta_s/cap17_1.asp)

y tiene a su cargo la administración de los tratados internacionales que tratan puntos diversos relativos a la protección de la propiedad intelectual.<sup>8</sup>

El Sistema de Madrid para el Registro Internacional de Marcas, denominado el Sistema de Madrid, mismo que está administrado por la Oficina Internacional de la OMPI, con sede en Ginebra, Suiza, ofrece al propietario de una marca la posibilidad de protegerla en varios países que sean miembros de la Unión de Madrid, a través de la presentación de una solicitud ante la propia oficina de marcas nacional o regional. El registro internacional de una marca tiene los efectos de una solicitud de registro o registro de una marca en los países designados por el solicitante. En el supuesto de que la oficina de marcas de un país designado no denegara la protección a la marca en un plazo determinado, la marca gozará de la misma protección como si hubiera sido registrada en dicha oficina. En este Sistema también se simplifica la gestión posterior al registro de la marca, ya que con un solo trámite administrativo se pueden inscribir cambios ulteriores o también se puede renovar el registro. Asimismo se facilita la designación posterior de otros países.

La Comunidad Europea tiene asimismo un sistema de registro de marcas “The Community Trade Mark System” que opera y se aplica en toda la Unión Europea a través de la oficina de marcas OHIM (Office of Harmonisation in the Internal Market) que se ocupa de los registros de las marcas, mismos que pueden ser efectivos también en los EU.

---

<sup>8</sup> Cfr.: Organización Mundial de Propiedad Intelectual, [www.wipo.int](http://www.wipo.int)

Este sistema no reemplaza los sistemas de registro de marcas nacionales de los países miembros, ya que los sistemas nacionales continúan operando paralelamente.

El costo de la investigación para el desarrollo es muy alto y desde luego que los intereses económicos que se involucran son considerables. Adicionalmente la competencia comercial es muy fuerte y quien logra una ventaja competitiva, es quien logra innovaciones tecnológicas. En este sentido, si los países aumentan la protección al los derechos inherentes a la propiedad intelectual, obtienen beneficios importantes en el rubro de las inversiones, de la tecnología y en general en el crecimiento económico. La inversión exige una mayor protección a la propiedad intelectual y a su vez dicha protección atrae tecnología. El control de la divulgación del conocimiento es un factor determinante en las políticas de desarrollo científico y tecnológico de un país. Un sistema eficiente de propiedad intelectual que proteja las innovaciones y la creatividad de las personas es una condición previa al empleo de nueva tecnología, misma que sirve de soporte en el crecimiento económico y desarrollo social de un país. El crecimiento económico no necesariamente implica un desarrollo real, el cual tendría que estar vinculado a una distribución equitativa del ingreso y a una importante y más difusa asimilación de los avances tecnológicos.

## **8. EL DERECHO INTERNACIONAL Y SU INTERACCIÓN CON EL DERECHO INTERNO EN LA DEFENSA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD**

En este capítulo se presentarán algunos parámetros del Derecho Internacional relativos a los Derechos de Propiedad y su interacción con el Derecho Interno de los países.

El reconocimiento del derecho de los Estados para nacionalizar o expropiar recursos naturales o empresas importantes desde el punto de vista económico, es de gran trascendencia para el desarrollo de un país. Es necesario que la nacionalización o expropiación se ajuste al Derecho Internacional y por ende también a los instrumentos jurídicos como lo son las Resoluciones de la Asamblea General de las Naciones Unidas y la Carta de Deberes y Derechos Económicos de los Estados, en el supuesto que se trate de propiedad de extranjeros. No basta con considerar que el Estado que realiza una nacionalización o expropiación debe tener éxito al ordenar el cumplimiento de su derecho en función de su soberanía y la conveniencia pública de dicha acción, también hay que tomar en cuenta al Derecho Internacional y a las firmas desposeídas que tratarán de hacer fracasar la acción en cuestión y más aún si se trata de grandes corporaciones transnacionales que pueden ejercer una presión considerable.

“La apelación al Derecho Internacional en estas condiciones, en vez de expresar el sentimiento de la justicia, envuelve una dolorosa falta de equidad, y lejos de ennoblecer, deprime y oscurece en la conciencia de los pueblos y de los hombres, la verdadera causa

del derecho”.<sup>1</sup> Como ejemplo, la posición del Gobierno de México entorno a la expropiación de las propiedades petroleras, va en el sentido de que admite el derecho de expropiación a través de una compensación efectiva, pronta y adecuada a través del respeto de gobiernos y pueblos por lo que se refiere a sus derechos recíprocos reconocidos por el Derecho Internacional.

Existe una diferencia jurídica esencial entre las expropiaciones por causa de utilidad pública y las nacionalizaciones. Bajo el concepto de nacionalización se entiende que por encima de la propiedad privada está la potestad del Estado para ordenar la economía nacional con el objeto que pueda servir a los intereses colectivos. En las nacionalizaciones se trata de cambiar la estructura social del país a través de reformas generales, económicas y sociales, concepción que se aparta de las expropiaciones individuales de tipo convencional.

La expropiación representa un conflicto entre los derechos públicos y privados. La expropiación es el acto por el cual se priva a una persona de su propiedad y en donde un acto de autoridad procura armonizar las necesidades públicas sin que se lesione otra necesidad pública que es la de proteger y respetar los patrimonios privados.

---

<sup>1</sup> Carta del Gral. Eduardo Hay, Secretario de Relaciones Exteriores al Señor Josephus Daniels, Embajador de los Estados Unidos de América. Citado por Juan Botella Asensi en la *Expropiación en el Derecho Mexicano, El Caso del Petróleo*, Editorial Moderna, México D.F., 1941, p. 217

De allí que el artículo 27 constitucional establece que: “las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.” La utilidad pública implica una necesidad pública que debe satisfacerse.

En este sentido hay necesidades públicas de gobierno, de justicia, de educación, de recreo, de trabajo, etc. Para ser satisfechas se requiere de una buena ley y de un buen juez para que la ley efectivamente se aplique. “Hay pues utilidad pública en todo aquello con que pueda satisfacerse una necesidad pública; pero la utilidad que da lugar a la expropiación es únicamente la de los bienes en cuanto sean capaces de cubrir la correspondiente necesidad”.<sup>2</sup> Se considera la utilidad pública como justificante de la expropiación cuando se relacione el bien satisfactor con la necesidad.

En el caso de la expropiación, para que se convierta en un asunto de derecho internacional tienen que concurrir determinados elementos. Es preciso que se perjudique algún interés protegido por una ley extranjera y que dicha protección subsista y no esté afectada por un acto jurídico pertinente, adicionalmente resulta necesario que se agoten todos los medios de defensa que ofrezcan las leyes del país, en el ejercicio de las acciones legales oportunas y también debe producirse algún hecho notoriamente antijurídico que se constituya como la negación de la justicia en un acto contrario al derecho.

---

<sup>2</sup> Fernández del Castillo, German, *La Propiedad y la Expropiación*, segunda edición, Escuela Libre de Derecho, 1987, p.75

De conformidad con la configuración del orden económico internacional, es importante conocer el derecho global que se está produciendo. Es relevante el debate acerca del rol que juegan las organizaciones económicas internacionales como es el caso de la Organización Mundial del Comercio (OMC) o el Fondo Monetario Internacional (FMI) en los lineamientos a la institucionalidad inherente a los cambios y procesos de la globalización económica. La estructura normativa que acompaña a la globalización económica implica la imposición de reglas económicas internacionales que privilegian ciertos intereses comerciales, promueven acuerdos multilaterales sobre inversión extranjera y por ende tienen repercusiones en los derechos de propiedad. De allí que la relación entre globalización y políticas públicas tenga relieve, ya que la interdependencia económica tiene implicaciones en el diseño doméstico de dichas políticas. En este contexto el derecho internacional no es solamente una consecuencia de la globalización, sino que un elemento esencial en la facilitación de la misma.

En efecto en las últimas décadas se ha realizado una apertura paulatina en México a la economía internacional, un ejemplo de ello ha sido el TLCAN. “Precisamente, a partir de este tratado, la doctrina jurídica mexicana, desde la perspectiva del derecho internacional y del derecho constitucional, ha retomado el ya explorado tema del lugar del derecho internacional en el derecho interno, esta vez con nuevas voces y con argumentos no menos inteligentes y originales que los anteriores. La reanimación del debate doctrinario se debe a la importancia del TLACN en virtud de su enorme impacto en el derecho mexicano.”<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Becerra Ramírez, *La Recepción del Derecho Internacional en el Derecho Interno*, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, D.F., 2006, p. 111

El artículo 133 de la Constitución dispone lo que será la ley suprema de la Unión. “ Esta constitución, las leyes del Congreso de la Unión que emanen de ella y todos los tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el presidente de la República, con la aprobación del Senado, serán la ley suprema de toda la Unión. Los jueces de cada estado se arreglarán a dicha constitución, leyes y tratados, a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en las Constituciones o leyes de los estados.”<sup>4</sup> Se establece en este artículo la supremacía constitucional, estableciendo la jerarquía de la normas en el marco jurídico mexicano. En este artículo se establece una relación entre el derecho internacional y el orden jurídico interno, que se puede apreciar concretamente con la apertura de México a la economía internacional.

En el derecho actual mexicano el Poder Ejecutivo es la máxima autoridad negociadora en materia de tratados internacionales, mismos que serán aprobados por el Senado de conformidad con el Artículo 133 de la Constitución. Los tratados internacionales obligan a los Estados en su totalidad, con independencia de la estructura interna que adopten. Las entidades federativas tienen la obligación y facultad de legislar en las materias que se incluyen en los tratados internacionales y pueden tener una participación de los acuerdos internacionales, siempre en el marco de la ley fundamental.

Es importante mencionar que el artículo 15 Constitucional prohíbe la celebración de tratados internacionales que alteren las garantías y derechos establecidos para los ciudadanos en la Constitución y el artículo 133 de nuestra Carta Magna contiene la obligación de que los tratados se ajusten a los principios constitucionales. En este sentido

---

<sup>4</sup> Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, *op.cit.*, nota 29, Art.133,

el derecho de propiedad en México es un derecho fundamental, mismo que deberá ser respetado por los tratados internacionales que México celebre con otros países.

Históricamente la preocupación más relevante de los inversionistas pertenecientes a los países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) por lo que se refiere a las inversiones en países en desarrollo, estaba representada por un temor a la expropiación o a la nacionalización de sus activos. Como antecedente y como ejemplo se puede mencionar la nacionalización del petróleo en México en los años cuarenta del siglo pasado contra empresas estadounidenses. En la actualidad podemos apreciar como la escasez de los recursos tiene como consecuencia que los derechos de propiedad sean más restringidos.

“Sorprendido por la nacionalización del gas y el petróleo decretada por el presidente boliviano, Evo Morales, el Gobierno español advirtió ayer de que la decisión tendrá consecuencias negativas para las relaciones bilaterales si no se respetan los intereses de las empresas afectadas”.<sup>5</sup>

Es así que Repsol YPF, una de las empresas más afectadas por la nacionalización decretada por el presidente de Bolivia, Evo Morales, el 1 de Mayo de 2006, reclama seguridad jurídica para sus inversiones. Además de Repsol YPF, la compañía brasileña Petrobrás, “British Petroleum” y la compañía francesa “TotalFinaElf” también operan en Bolivia. Los mercados esperan una solución negociada entre el gobierno boliviano y las empresas afectadas. De no lograr un acuerdo basado en la racionalidad económica, la

---

<sup>5</sup> El País, 3 de Mayo 2006, *El Gobierno advierte a Bolivia del daño en las relaciones bilaterales*, pág.1

disputa podría terminar en una instancia internacional de conciliación, como podría ser el Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a las Inversiones (CIADI), del Banco Mundial. Directivos de Repsol han sido acusados de contrabando, encarcelados y procesados. La compañía brasileña Petrobrás y la compañía petrolera británica han sido acusadas de causar daños ecológicos.<sup>6</sup> El gobierno de Bolivia sostiene que las nacionalizaciones son una prerrogativa indiscutible de toda soberanía de Estado, pero por otro lado también se resalta el hecho de que la seguridad jurídica es fundamental para que llegue la inversión y la tecnología extranjera y se produzca el desarrollo en el contexto de un sistema jurídico internacional. Ante una situación de esta naturaleza se contraponen los derechos adquiridos, en este caso los de las empresas, con el argumento del interés público que ostenta el gobierno de Bolivia en la defensa de su soberanía.

Con el objeto de lograr mejores perspectivas en el ámbito social y político en los países, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) recomienda actualmente reforzar el cumplimiento de las buenas prácticas de gobierno corporativo en las empresas. En un mundo con una fuerte integración, que se caracteriza por una importante movilización de capitales, la confianza de los inversionistas en las buenas prácticas de gobierno corporativo, es algo que los gobiernos y empresas no pueden ignorar. Se propone un alto grado de seguridad para los intereses de los accionistas y acreedores, mismos que destinan sus recursos en corporaciones para que se usen de la manera más eficiente y responsable, buscando la protección de los derechos de

---

<sup>6</sup> Cfr.: El País, 3 de Mayo 2006, *El Gobierno advierte a Bolivia del daño en las relaciones bilaterales*, pág.1

propiedad. Tanto el Banco Mundial como Fondo Monetario Internacional (FMI) comparten este enfoque.

Existe un consenso en la comunidad global para la adopción de mejores prácticas de gobierno corporativo como uno de los fundamentos en el compromiso para lograr economías caracterizadas por instituciones bien gobernadas, que protejan los derechos de propiedad generando certeza jurídica en los mismos.

Se busca la transparencia en el manejo de las empresas, con la finalidad de propiciar un entorno ético en los negocios. Un mejor gobierno corporativo permite que las empresas reconozcan sus responsabilidades ambientales y sociales, favoreciendo el crecimiento sostenible a largo plazo en las regiones donde se establecen.

## **9. UN ANÁLISIS SOBRE DERECHOS DE PROPIEDAD Y SU FUNCIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL**

Las hipótesis en este tema son la respuesta a las preguntas que se hacen entorno a los derechos de propiedad, mismas que surgen a partir de contradicciones que se presentan en el sistema legal mexicano. De la comprobación de las hipótesis pueden surgir recomendaciones que ayuden a garantizar los derechos de propiedad en México.

En un Estado de Derecho como el que impera en México, existe un sistema de propiedad formal, que sin embargo no incorpora a la mayoría de la población, ya que no toma en cuenta la realidad social y no incluye fórmulas eficientes que integren la distribución del ingreso. La carrera electoral, abusa de los derechos de propiedad, manipulando su destino de conformidad con sus intereses.

El origen de la propiedad en muchos casos es incierto, por la existencia de diferentes fuentes de legitimidad y por la falta de conocimiento entorno a la jerarquía en leyes y decretos. En muchas ocasiones existe una contradicción entre leyes de la misma jerarquía.

La falta de certeza en los derechos de propiedad y la confusión que se genera a partir del origen de los mismos, genera una actividad discrecional de los funcionarios en las instituciones, misma que induce a sobornos y corrupción. La falta de claridad en los antecedentes de registro y el oportunismo político generan esta situación.

La ausencia de certeza jurídica en los títulos de propiedad no otorga seguridad en la inversión, inhibe la inversión e incrementa el riesgo tanto para el capital nacional como extranjero, reduciendo la generación de empleos y oportunidades, disminuyendo por ende también la productividad. En consecuencia se detiene el crecimiento económico.

Si no hay claridad en los derechos de propiedad, la imposición de la recaudación, no resulta legítima, ni eficiente.

Los derechos de propiedad son una de las condiciones de un desarrollo sostenible, fortaleciendo e incentivando la participación ciudadana en coordinación con el sector privado y público en beneficio de las comunidades.

La certeza jurídica en la propiedad representa un incentivo muy grande para los ciudadanos. Les otorga poder de decisión y poder político para escoger a sus gobernantes, propiciando una participación democrática más intensa.

La pobreza y marginación podrían ser producto de la falta de derechos de propiedad bien definidos. La falta de derechos de propiedad inhibe la inversión y la generación de fuentes de empleo.

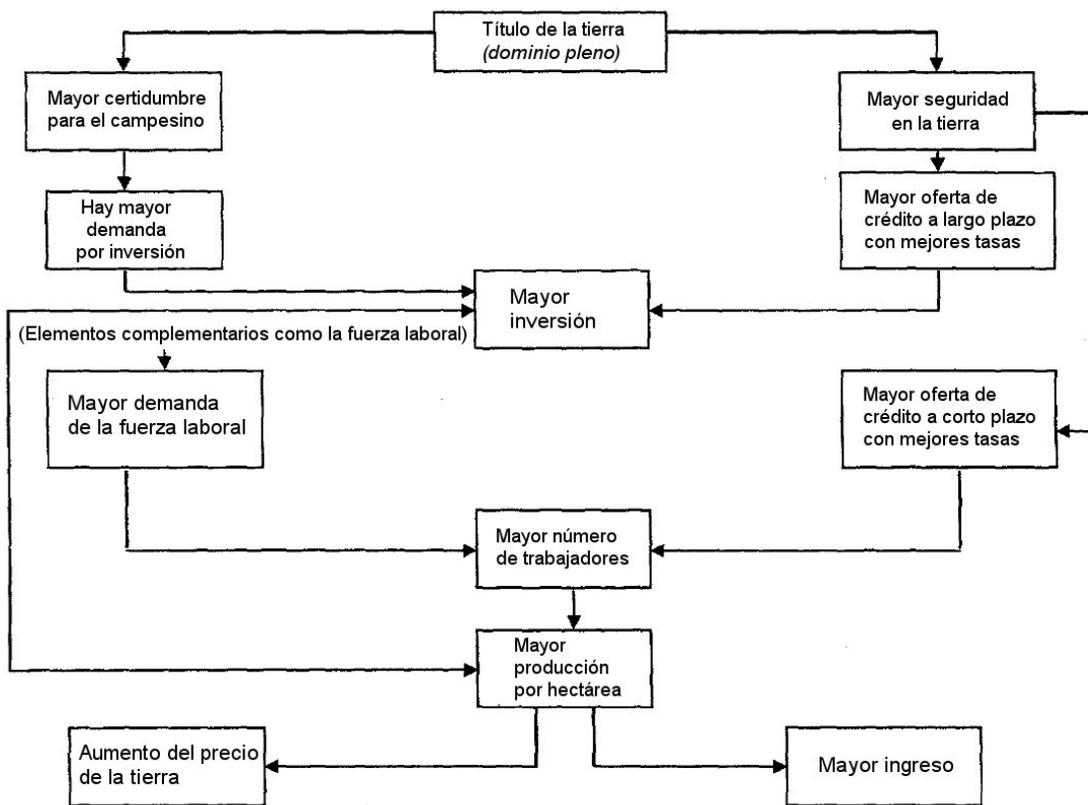
Los procesos involucrados en los cambios institucionales provocan un gran impacto en la evolución de los derechos de propiedad. Se establecen negociaciones y

compensaciones para modificar los derechos de propiedad, que se traducen en la adopción de Instituciones, que finalmente pueden provocar logros económicos y sociales. Una falta de independencia absoluta del poder judicial puede tener como resultado que no se garanticen los derechos de propiedad. En un Estado de Derecho el cumplimiento de la ley depende en gran medida de que exista un poder judicial independiente. En la propuesta para el nombramiento de los jueces debería atenderse al profesionalismo de los mismos y la sociedad a través de ciertos organismos como la Barra Mexicana de Abogados debería, de forma reglamentada, poder intervenir en las propuestas. El papel del Consejo de la Judicatura Federal debe ser por un lado el de garante de la autonomía de la estructura judicial del Estado y por el otro debe fortalecer la independencia en las decisiones de los jueces. En dicho Consejo se debe intensificar la participación mixta de los poderes del Estado, de los partidos políticos, de las Universidades y también de las asociaciones de juristas, con la finalidad de lograr el profesionalismo de los jueces y un equilibrio en los intereses con la representación de fuerzas diversas.

La falta de una inclusión más democrática en la elaboración de leyes puede provocar que el derecho no tome en cuenta la realidad social y económica, teniendo como consecuencia que se obstruya la participación de la sociedad en su conjunto en el tema particular de los derechos de propiedad. Es de suponer que se requieren reformas a los ordenamientos jurídicos para dar cabida a que un mayor número de personas tengan acceso a los derechos de propiedad, garantizando esos mismos derechos de la mejor manera.

El artículo 27 de la Constitución determina que la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público. Luego entonces la propiedad privada puede ser objeto de expropiaciones en todo momento, bajo el argumento del beneficio social. El desarrollo de un criterio más amplio, que de una explicación más detallada de lo que se debe entender como utilidad pública, parece indispensable con el objeto de limitar la actuación del poder público y de la administración en turno.

Los procesos que se encargan de impartir y administrar la justicia parecen ser poco eficaces, pronto y expedito en la definición de los derechos de propiedad. La claridad, la simplificación, la economía administrativa y sobretodo también la certeza jurídica de los procesos, podría ser de gran ayuda en la resolución de cualquier controversia relativa a los derechos de propiedad. Hay un conocimiento asimétrico entorno a los derechos de propiedad, que impide que exista un crecimiento económico real, con un impacto positivo en la sociedad. Se requiere también de la voluntad política para enmendar errores evidentes, resaltando la importancia de los principios de orden público, objetividad y lógica jurídica.



1

<sup>1</sup> Cfr.: Feder, G., Onchan, T., Chamlamwong, Y. y Hongladarom, C., *Land Policies and Farm Productivity in Thailand*, John Hopkins University Press, Baltimore, MD, 198

## **10. ESTUDIO DEL CASO SOBRE DERECHOS DE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES EN EL CAMPO**

El estudio del caso está basado específicamente sobre Derechos de Propiedad de bienes inmuebles. En este capítulo se dará una explicación de la metodología utilizada para evaluar la hipótesis, como del procedimiento para la recopilación de datos.

Cómo métodos de comprobación de la hipótesis, se utiliza un análisis cualitativo a partir de entrevistas y encuestas. Como complemento a lo anterior se hace un análisis cuantitativo con la determinación de tendencias, una correlación y dos regresiones.

Con la finalidad de explicar el análisis cualitativo, hay que decir que la entrevista es una de las técnicas de investigación de campo que se implementa en la presente investigación, que han permitido un estrecho contacto con la realidad. La entrevista es un instrumento valioso de intercomunicación cognoscitiva.

Se utiliza también en esta investigación el método de encuesta, con el objeto de recopilar testimonios escritos, dirigidos con la finalidad de averiguar hechos. Los hechos son datos de inmenso valor para esta investigación jurídica, por las importantes implicaciones relativas al conocimiento y a las apreciaciones humanas. La encuesta sobre hechos, ayuda a averiguar lo que las personas saben, muestra la distribución del fenómeno estudiado en una población determinada y busca la explicación del fenómeno estudiado a través de la

identificación de factores causales. El orden de los datos permite un análisis a partir del manejo de constantes de estadística y de promedios de frecuencias.

Se consulta el Concentrado Nacional de la publicación de Núcleos Agrarios. Se toman datos de los Tabuladores Básicos por Municipio, que son el resultado del Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (PROCEDE) desde 1992, en donde se muestran datos estadísticos de los ejidos y comunidades agrarias, entregados asimismo con cartografía elaborada también para la Procuraduría Agraria (PA) y el Registro Agrario Nacional (RAN) y se incluyen los datos concernientes de los eventuales sujetos de derecho. Con esta información se pueden efectuar diagnósticos y planes en los que están involucrados los derechos ejidales y también los derechos de propiedad.

Asimismo se utiliza un método de análisis cuantitativo para poder evaluar la producción agrícola en México años antes de la Reforma de 1992 en comparación con la producción agrícola en los años posteriores a la mencionada reforma.

Se trata de probar el grado de asociación entre la propiedad privada y la producción agrícola mediante una correlación a nivel nacional. Se llevan a cabo correlaciones en las diferentes Entidades Federativas de la República para ver la asociación entre propiedad privada y producción agrícola en cada caso particular. Se analizan las Entidades Federativas que han reflejado un mayor éxito en cuanto al crecimiento de su producción agrícola. Se utilizan dos regresiones para determinar el efecto del incremento de la propiedad privada en la producción agrícola. Una se lleva a cabo con la Entidades

Federativas que han reflejado un incremento significativo en el registro de propiedad privada y que a su vez han tenido un incremento en la producción agrícola en términos reales. La otra regresión se lleva a cabo con los datos de todas las Entidades Federativas. Se utilizan datos del año de 1991 y del 2005, con una variable dependiente que es la producción agrícola y con variables independientes como la cantidad de hectáreas de propiedad privada en cada Estado de la República, el crédito y la inversión. Se controlan los factores de la inversión y el crédito, mismos que pudieran influir en el resultado, con la finalidad de determinar estadísticamente el efecto de la propiedad privada en la producción agrícola. Se entiende como el crédito, aquel que se obtiene a partir de las aportaciones del Banco Nacional de Crédito Rural, de los Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura y del Fideicomiso de Riesgo Compartido. Se entiende como inversión, aquella que se compone a través de los recursos estatales destinados a actividades encaminadas a promover el desarrollo agrícola. El uso de fertilizantes, tractores y fumigantes están incluidos en el rubro de inversión. La intensidad de las lluvias se puede considerar en la constante que recoge el efecto de las variables omitidas. El error recoge que tan bien se ajusta la función a los datos reales, es decir si la especificación de la función corresponde al comportamiento de los datos observados. Se busca demostrar estadísticamente que el cambio en la Ley haya sido significativo, apareciendo como uno de los factores determinantes en la producción. El período sujeto del análisis es de 1991 a 2005 para todo el país.

La estadística tiene como objeto el agrupamiento metódico, el análisis y la interpretación de los datos numéricos a partir de la teoría matemática de la probabilidad, misma que se

aplica tanto en las ciencias naturales y técnicas como también en las ciencias sociales. La estadística implica el conocimiento de las referencias que se presentan con regularidad a través de expresiones numéricas, con la finalidad de efectuar generalizaciones de los fenómenos sobre la base de una muestra. La estadística comprende el conjunto de técnicas que sirven para comprobar la hipótesis de investigación. En este sentido, la estadística de fenómenos sociales, permite la elaboración de constantes a partir de la representación numérica de los fenómenos sociales y jurídicos.

La comprobación de la hipótesis es esencial en toda investigación científica del derecho, en donde se complementa y relaciona la investigación documental con la investigación de campo.

Finalmente hay que decir que en la presente investigación, se hace una interpretación tanto del análisis cualitativo como del cuantitativo, sacando coincidencias, para sacar algunas conclusiones e intentar hacer algunas recomendaciones a partir de ciertas propuestas.

En la recopilación de los datos se utiliza información del Instituto de Estadística, Geografía e Informática (INEGI).

## **11. ANÁLISIS CUALITATIVO SOBRE EL IMPACTO DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL**

A continuación se hace un análisis cualitativo de datos y una validación de la información. Como análisis cualitativo se hacen entrevistas, cuestionarios y encuestas. Se utilizan datos de un municipio específico, en este caso concreto los datos del Municipio de San Andrés Cholula en Puebla. A través del Registro Agrario Nacional se busca identificar la transformación anual de ejidos en propiedad privada a partir de la reforma en materia agraria de 1992 a la fecha.

Este estudio se complementa con un análisis del uso que se le dio a la tierra, es decir si se destinó a fines agrícolas o a un desarrollo urbano, ya sea de vivienda o comercial. Se trata de establecer la enorme importancia en la clara determinación del uso del suelo para garantizar el respeto al medio ambiente y a la cultura regional. Se busca establecer una relación y los efectos recíprocos entre los derechos de propiedad de inmuebles urbanos y rurales y sus implicaciones en la esfera económica y social en el contexto nacional a partir de un ejemplo local. En este sentido es importante mencionar que en relación al tema de uso de suelo la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, al respecto señala lo siguiente:

Artículo 12.- “Corresponde al Ejecutivo del Estado, ....XIV.- Proponer a los Ayuntamientos y en su caso a la Legislatura del Estado la determinación, provisiones,

reservas, usos y destinos de áreas y predios, de conformidad con los Programas Estatales de Desarrollo Urbano Sustentable y de Ordenamiento territorial de los Asentamientos Humanos”.

Artículo 13.- “Corresponde a los Ayuntamientos....III.- Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano sustentable y los reglamentos que expida en la materia; IV.- Expedir las autorizaciones, licencias, constancias de uso de suelo y de compatibilidad urbanística.....”.

Artículo 97.- “El Ejecutivo del Estado y los Municipios entre sí o con el Gobierno Federal , llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de creación y administración de reservas territoriales para el Desarrollo Urbano Sustentable, con objeto de:.....IV.- Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los planes de Desarrollo Urbano Sustentable;....”.

De lo anterior se desprende que de manera conjunta tanto el Estado como los Municipios determinaran los programas de Desarrollo Urbano, los cuales deberán ir a su vez acorde con el Plan Estatal y Nacional de Desarrollo. Los Programas de Desarrollo Urbano, a

nivel Estatal serán ejecutados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, y por el Ayuntamiento a través de la Dirección de Obras Públicas.

Si se desea cambiar el tipo de uso de suelo en alguna zona o región, cada Ayuntamiento podrá emitir un dictamen, mediante un acta de cabildo, en el que justifique el cambio de habitacional a comercial, amparando con ello la determinación. En este punto valdría la pena cuestionar cual es el criterio y si los parámetros para emitir el dictamen son claros y de conformidad con los programas de desarrollo. Es muy importante que efectivamente se haga una planeación a largo plazo, respetando la ecología y las leyes, evitando en todo momento actos de corrupción en la obtención de los permisos de uso de suelo. En resumen se debe procurar que existan reglas claras, planeación a largo plazo y ausencia de corrupción.

Por lo que se refiere al núcleo agrario, El INEGI lo define como el ejido o comunidad que está constituido por una resolución agraria administrativa, una resolución jurisdiccional o un acuerdo de voluntades de conformidad con lo establecido en los artículos 90 y 91 de la Ley Agraria.<sup>1</sup> “Para la constitución de un ejido bastará: I. Que un grupo de veinte o más individuos participen en su constitución; II. Que cada individuo aporte una superficie de tierra; III. Que el núcleo cuente con un proyecto de reglamento interno que se ajuste a lo dispuesto en esta ley, y IV. Que tanto la aportación como el reglamento interno consten

---

<sup>1</sup> Cfr.: INEGI, ABC, Selección de términos Administrativos, Técnicos y Sociales

en escritura pública y se solicite su inscripción en el Registro Público Nacional. Será nula la

aportación de tierras en fraude de acreedores. El destino de la tierra es la parcela o los

asentamientos humanos.”<sup>2</sup>

“A partir de la inscripción a que se refiere la fracción IV del artículo anterior, el nuevo ejido quedará legalmente constituido y las tierras aportadas se regirán por lo dispuesto por esta ley para las tierras ejidales.”<sup>3</sup>

Por lo que a los ejidos se refiere el destino que se le da a la tierra puede ser el de asentamiento humano, uso común y el de tierra parcelada. “Las tierras destinadas al asentamiento humano integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido que está compuesta por los terrenos en que se ubique la zona de urbanización.”<sup>4</sup>

En cuanto a los derechos parcelarios hay que decir que los terrenos del núcleo agrario que hubieren sido repartidos entre sus miembros, pueden ser explotados de forma individual, en grupo y también colectivamente, correspondiendo a los ejidatarios uso, el usufructo y el aprovechamiento de las tierras. En este sentido, es un derecho parcial sobre la tierra, ya que no la pueden enajenar. Por lo que a las tierras de uso común se refiere la Ley Agraria

---

<sup>2</sup> Ley Agraria, Art.90, décima edición, Editorial Porrúa, México D.F., 2005

<sup>30</sup> *Ibidem*, Art.91

<sup>4</sup> *Ibidem*, Art.63

dice lo siguiente: “Las tierras de uso común constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido y están conformadas por aquellas tierras que no hubieren sido

reservadas por Asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni sean tierras parceladas.”<sup>5</sup>

El ejido o la comunidad cuentan con tres órganos fundamentales:

1. La Asamblea que es el órgano supremo del núcleo agrario en la que participan todos los ejidatarios y comuneros. En ella se toman acuerdos que constituyen la voluntad general.

2. El Comisariato Ejidal o de Bienes Comunales que es el órgano encargado de la ejecución de los acuerdos de la Asamblea, de ejercer la representación legal del núcleo ante las instancias judiciales, administrativas o particulares, así como de la gestión administrativa del ejido o de la comunidad. Está integrado por un Presidente, un Secretario y un Tesorero, con sus respectivos suplentes.

3. El Consejo de Vigilancia que es el órgano encargado de supervisar los actos del órgano de representación de conformidad con lo dispuesto por la Ley Agraria, el Reglamento

---

<sup>5</sup> *Ibidem*, Art. 73

Interno o Estatuto Comunal y los acuerdos de la Asamblea. Está integrado por un Presidente y dos Secretarios con sus respectivos suplentes.

La vigencia de los órganos de representación y de vigilancia de los ejidos es de 3 años de conformidad con el Art. 39 de la Ley Agraria. Al terminar su vigencia tienen que iniciar un proceso de renovación a partir de una asamblea con el objeto de elegir nuevos miembros de conformidad con lo dispuesto por los artículos 24, 25, 26, 27, 30 y 31 de la Ley Agraria. La renovación de dichos órganos permite que el núcleo agrario cuente con órganos vigentes y que las acciones realizadas por sus miembros a nombre del ejido o la comunidad tengan plena validez y eficacia jurídica.

La procuraduría Agraria brinda asesoría jurídica a los núcleos agrarios para la renovación oportuna o eventual remoción de los integrantes de sus órganos de representación y de vigilancia de conformidad con las disposiciones de la Ley Agraria, comprometiéndose a ofrecer un mejor servicio a través del establecimiento de una Carta Compromiso al Ciudadano. La Procuraduría Agraria en el marco de la Carta Compromiso al Ciudadano establecida para brindar un servicio de calidad, ha creado un sistema de consulta electrónica a la base de datos del Censo Nacional de Órganos de Representación y de Vigilancia de los Núcleos Agrarios, con el propósito de permitir a cualquier persona interesada consultar los nombres de los integrantes propietarios y suplentes del Comisariato Ejidal o de Bienes Comunales y del Consejo de Vigilancia del Ejido o de la Comunidad, así como de verificar las fechas de elección y vencimiento de esos órganos.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Cfr.: [www.pa.gob.mx/Organosrep/solicitud.asp](http://www.pa.gob.mx/Organosrep/solicitud.asp)

El objeto de las reformas al artículo 27 de la Constitución consiste en dotar de certeza jurídica al campo mexicano, promoviendo la capitalización del mismo. Con ese motivo, se creó también el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (PROCEDE), cuya finalidad es la de otorgar certificados parcelarios, los certificados de los derechos sobre las tierras de uso común y los títulos de los solares en beneficio de los individuos que lo soliciten. PROCEDE es un programa del gobierno federal que requiere de la participación de otras entidades de la administración pública federal como es el caso de la Procuraduría Agraria (PA), el Instituto Nacional de Estadística y el Registro Agrario Nacional (INEGI), y el Registro Agrario Nacional (RAN). La PA garantiza la observancia de los derechos de los ejidos. El INEGI lleva a cabo trabajos de identificación geográfica y de medición de linderos. El RAN lleva a cabo el registro y expedición de los certificados y títulos, regularizando la tenencia de la tierra. Todas estas actividades se hacen con la supervisión y coordinación de la Secretaría Agraria (SRA).

En el municipio de San Andrés Cholula hay 6 núcleos agrarios, cuyos nombres son San Rafael Comac, San Antonio Cacalotepec, San Andrés Cholula, San Francisco Acatepec, San Bernardino Tlaxcalancingo y Santa María Tonantzintla.

A partir de los datos y la información que se recabó de los núcleos agrarios en el Municipio de San Andrés Cholula, se practicaron entrevistas y encuestas <sup>7</sup> dirigidas al Presidente, al Secretario y al Tesorero de cada uno de los ejidos del Municipio, con el objeto de conocer su opinión entorno a las reformas al artículo 27 de la Constitución y

---

<sup>7</sup> Ver Anexo 1 para el contenido de la entrevista y Anexo 2 para el contenido de la encuesta.

consecuente Ley Agraria. Como anexo 1 y 2 se incluyen las preguntas y el cuestionario que se aplicaron con la finalidad de llevar a cabo las entrevistas y las encuestas respectivamente. Se eligió este Municipio por su cercanía a la Ciudad de Puebla, por sus milenarias tradiciones culturales y por la belleza del entorno, patrimonio que todos los mexicanos tenemos la obligación de cuidar. Este ejemplo tiene implicaciones muy similares en toda la República Mexicana por lo que se refiere a la planeación a largo plazo, procurando hacer un esfuerzo en el establecimiento de algunas propuestas para evitar un centralismo excesivo, fortaleciendo las actividades agrícolas en un campo, al día de hoy muy empobrecido y descapitalizado, que genera falta de crecimiento económico, marginación, migración y crecimiento descontrolado de las Ciudades. Solo hay que ver lo que sucedió con el Distrito Federal. En algún momento se describió la entrada a la gran Ciudad de México hablando del agua dulce que venía de Chapultepec, de la blancura de las casas, de las plazas tan bien trazadas, de la belleza del paisaje y de la abundancia de los recursos.<sup>8</sup> En los interesantes relatos del Barón de Humboldt, la condición dominante de México es la belleza que se impone al viajero e influye en los moradores y se califica como una región de aire transparente en la hermosura del cielo.<sup>9</sup> Creo que no podemos menos que ser sensibles a esas cosas. El tema de los derechos de propiedad está vinculado también a una planeación a largo plazo en la protección del medio ambiente y en la protección de las tradiciones, en el más absoluto respeto del marco legal y en el establecimiento de reglas claras que se refieran al uso y tenencia de la tierra.

---

<sup>8</sup> Cfr.: Díaz del Castillo Bernal, *Historia Verdadera de la Conquista de la Nueva España*, Colección Austral, Espasa Calpe, Quinta Edición, Madrid, 1982

<sup>9</sup> Cfr.: Humboldt, Alexander von, *Ensayo Político del Reino de la Nueva España*, Ed. Porrúa, Cuarta Edición, México, D.F., 1984

A las faldas de los volcanes ante la belleza del paisaje, allí se puede observar el crecimiento de la mancha urbana de la Ciudad de Puebla, el incremento de los conjuntos habitacionales y comerciales, la implementación de la planeación urbana en su interacción con las actividades rurales y el destino que se da al uso de suelo con evidentes implicaciones y causas económicas y sociales. Es así que en el 23 de marzo 2006, un grupo de campesinos de Tonanzintla, Puebla se inconforman y entablan una denuncia ante el Ministerio Público, a raíz de ejidos que les fueron expropiados hace diez años. Fueron despojados de sus tierras bajo el argumento de que dichas tierras serían de utilidad pública y sin embargo fueron comercializadas en dólares para el desarrollo de fraccionamientos residenciales con un campo de golf como también para importantes centros comerciales. Los campesinos se quejan de que para el pago de las tierras, les dieron una cantidad mínima y que nada pudieron hacer entonces para poder evitar que les quitaran sus tierras.

“Ejidatarios de Puebla denunciaron penalmente ante la Procuraduría General de la República (PGR)...a funcionarios estatales y federales, a quienes responsabilizan de la desaparición de 6 mil 700 millones de pesos que otorgó la Federación en 1993 con el propósito de indemnizar a campesinos de la región de Tonanzintla, cuyos predios fueron expropiados un año antes.”<sup>10</sup>

El anterior ejemplo demuestra que si bien el crecimiento económico puede disminuir la pobreza, la disminución de la pobreza depende también de la distribución del ingreso, de

---

<sup>10</sup> La Jornada, 4 de abril del 2006, Edición Puebla, p.18

la certeza en los derechos de propiedad, de los medios jurídicos para defender esos derechos y del acceso a la justicia.

## **12. ANÁLISIS CUANTITATIVO SOBRE EL EFECTO DE LA PROPIEDAD EN LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA NACIONAL**

A continuación se hace un análisis cuantitativo, para el cual se lleva a cabo un análisis de tendencias, correlaciones y dos regresiones econométricas como métodos estadísticos, resaltando el valor de incluir diferentes disciplinas en la comprobación de las hipótesis.

Por lo que se refiere a la producción agrícola, se identifica el nivel de dicha producción a nivel nacional con información anual en un período de 1980 al 2005 para evaluar los cambios en las tendencias y con el objeto de usar la información en las regresiones. Se investiga si existe una correlación entre el cambio de la propiedad privada y la producción agrícola a nivel nacional. Se llevan a cabo también correlaciones a nivel estatal. Se hace un análisis comparativo por lo que se refiere a las entidades federativas para los años 1991 y 2005 con la finalidad de explicar los cambios.

Se hacen dos regresiones, una para las Entidades Federativas con incremento importante de la propiedad privada y aumento de su producción agrícola en términos reales al 2005 y la otra regresión a nivel nacional. Las regresiones se hacen a partir de datos del año de 1991 y del 2005, para probar los efectos de la propiedad privada en relación a la producción agrícola. Se trata de establecer si es significativa la propiedad privada en la producción agrícola para los años 1991 y 2005.

Se hace la primera regresión con las doce entidades que han reflejado un nivel alto en registro de propiedad privada y que a su vez han tenido un incremento al año de 2005 en la

producción rural en términos reales. Asimismo se lleva a cabo una regresión a nivel nacional para hacer un análisis comparativo de los cambios en todas las Entidades Federativas de 1991 a 2005.

Se utiliza como variable dependiente la producción agrícola y como variables independientes la propiedad privada, la inversión y el crédito. Se entiende como inversión el monto, que en miles de pesos, se compone de los recursos estatales destinados en actividades para promover el desarrollo agrícola como infraestructura pecuaria, desarrollo de áreas de riego y fomento a la producción y productividad, por Estado. Se entiende como crédito agrícola, la cifra que comprende las aportaciones de BANRURAL (Banco Nacional de Crédito Rural), FIRA (Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura) y FIRCO (Fideicomiso de Riesgo Compartido), en miles de pesos por Entidad Federativa.<sup>88</sup>

---

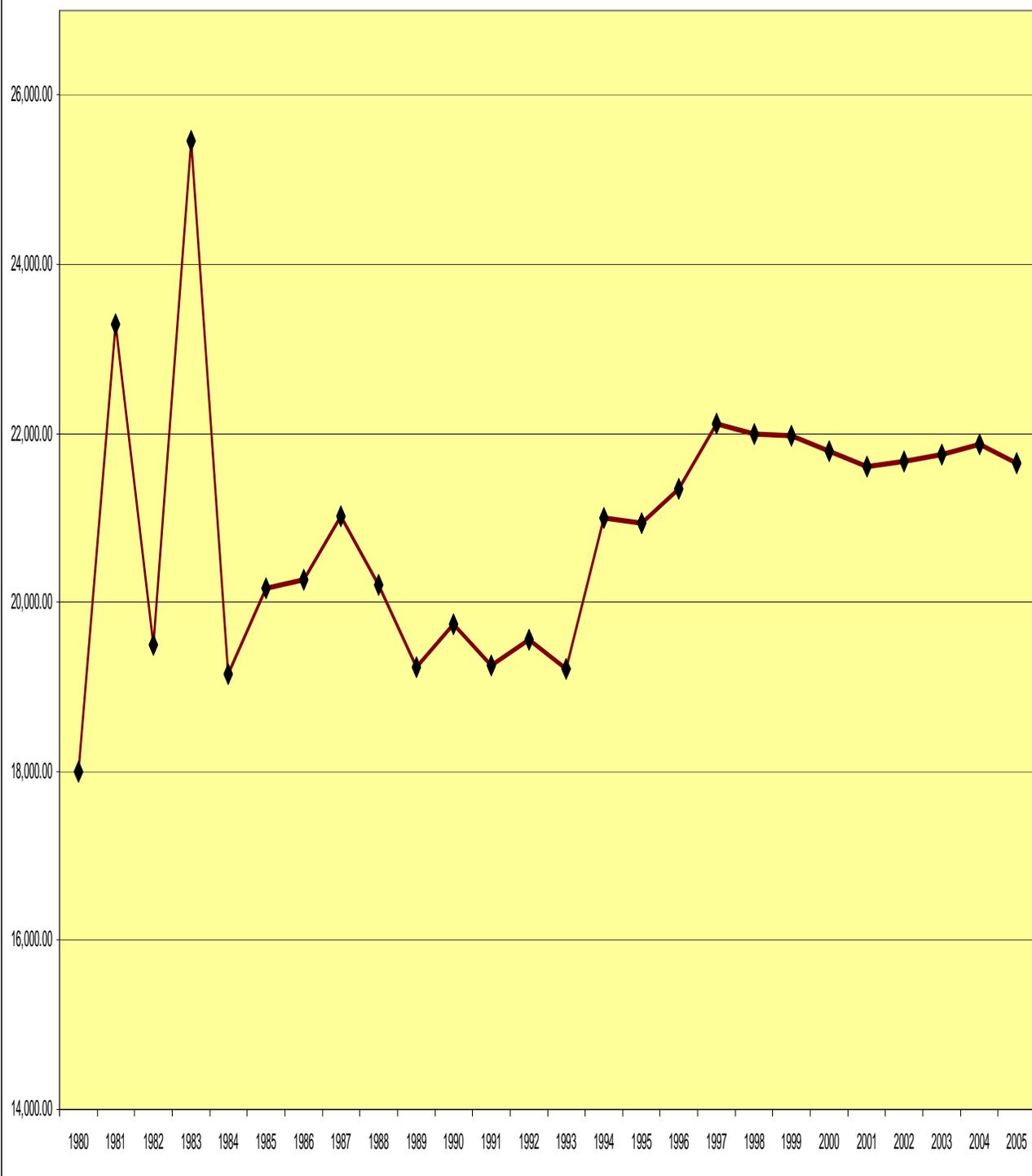
<sup>88</sup> Ver Anexo 3 con las fuentes de información para la formación de la Base de Datos por Entidad Federativa del año 1991. Ver Anexo 4 con las fuentes de información para la formación de la Base de Datos por Entidad Federativa del año 2005.

## 12.1 TENDENCIAS A NIVEL NACIONAL EN LA TENENCIA DE LA TIERRA Y PRODUCCIÓN AGRÍCOLA

### Producción total (cíclicos+perennes) a nivel nacional en modalidad tanto de riego como temporal

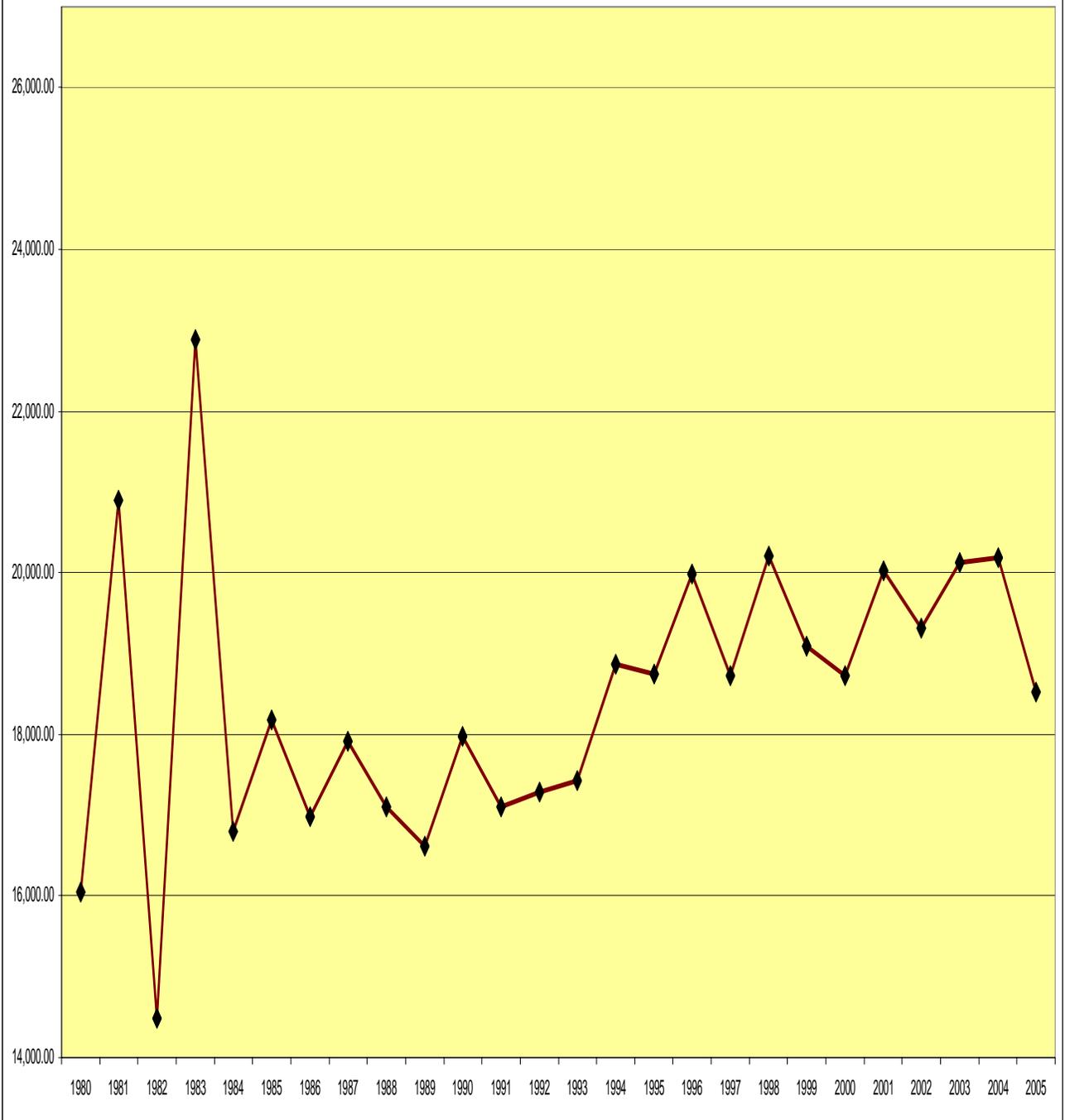
Año	Superficie sembrada (Hectáreas)	Superficie Cosechada (Hectáreas)	Valor Nominal Producción (Pesos)
1980	17,990,577	16,039,480	\$248,651,265
1981	23,292,002	20,904,977	\$374,716,550
1982	19,498,087	14,476,946	\$462,491,906
1983	25,463,158	22,890,838	\$1,073,858,592
1984	19,156,926	16,805,618	\$1,942,918,907
1985	20,168,859	18,172,521	\$2,960,259,131
1986	20,269,673	16,979,685	\$4,932,976,270
1987	21,021,338	17,912,359	\$12,609,978,363
1988	20,205,899	17,094,539	\$21,118,902,720
1989	19,235,936	16,617,245	\$28,606,662,185
1990	19,729,859	17,974,637	\$41,007,627,405
1991	19,260,680	17,106,488	\$49,623,877,951
1992	19,561,815	17,278,429	\$52,713,677,221
1993	19,205,875	17,423,326	\$56,598,317,644
1994	20,997,330	18,866,622	\$58,690,364,211
1995	20,940,620	18,753,551	\$83,066,298,260
1996	21,338,942.29	19,981,002.67	\$120,602,527,282.82
1997	22,109,589.57	18,727,843.25	\$129,878,458,356.70
1998	21,981,382.77	20,212,682.48	\$155,870,261,792.17
1999	21,980,375.22	19,097,574.69	\$163,906,193,635.95
2000	21,780,047.09	18,734,050.43	\$159,974,730,665.41
2001	21,607,967.06	20,032,832.92	\$170,850,060,392.18
2002	21,664,017.86	19,318,965.66	\$169,584,677,419.84
2003	21,754,411.89	20,118,775.75	\$192,420,531,943.56
2004	21,874,034.40	20,191,531.50	\$210,640,000,718.48
2005	21,640,071.79	18,528,490.86	\$200,250,589,762.01

**Superficie sembrada a nivel nacional (miles de hectáreas)**  
*Fuente: SAGARPA. Sistema de Información Agropecuaria de Consulta (SIACON 2006)*

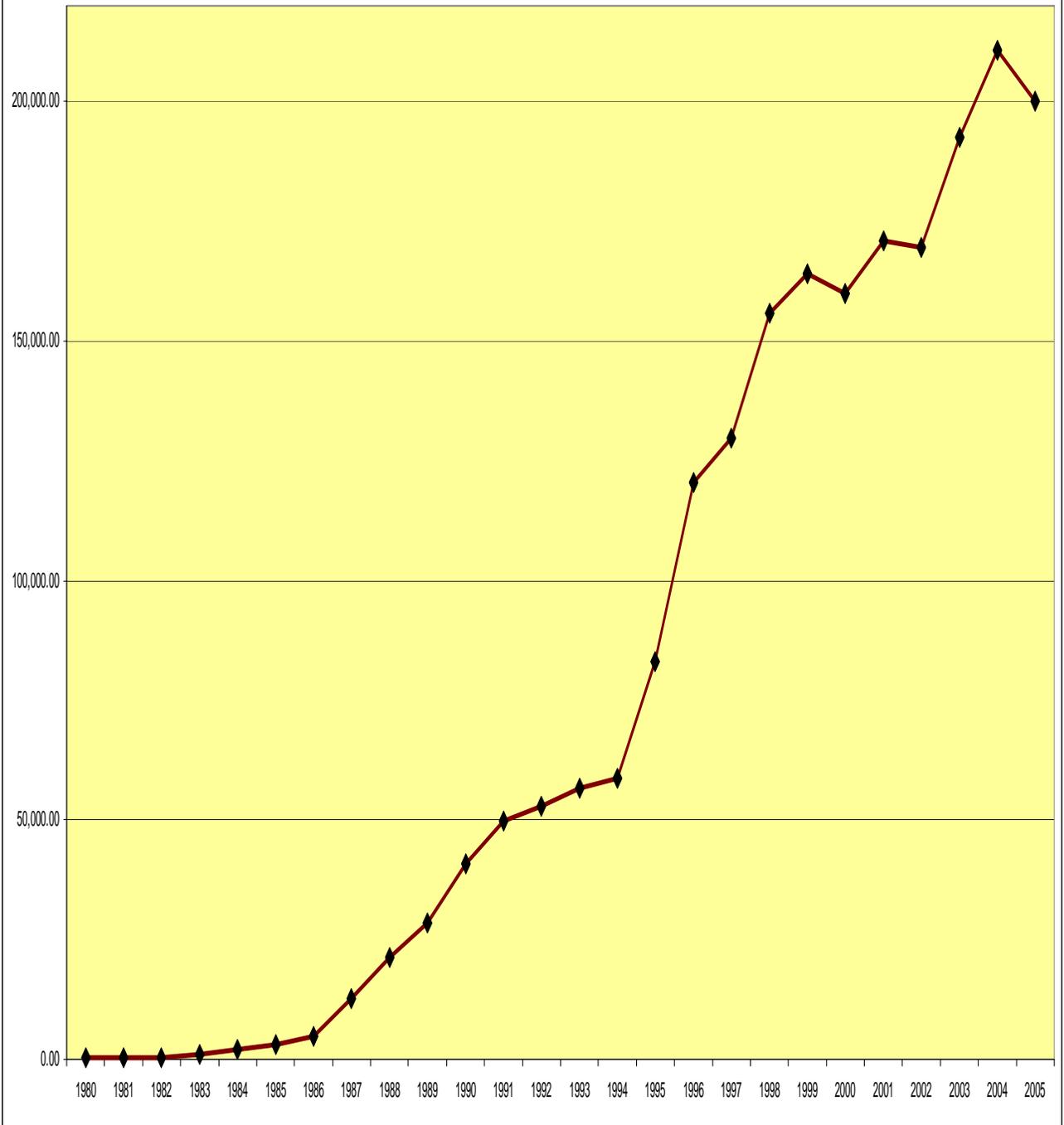


### Superficie cosechada a nivel nacional (miles de hectáreas)

Fuente: SAGARPA. Sistema de Información Agropecuaria de Consulta (SIACON 2006)



**Valor de la producción agrícola a nivel nacional (Millones de pesos)**  
Fuente: SAGARPA. Sistema de Información Agropecuaria de Consulta (SIACON 2006)



<b>Años</b>	<b>Valor de la producción agrícola a nivel nacional en precios nominales (millones de pesos)</b>	<b>Valor de la producción agrícola a nivel nacional a precios del 2005 (millones de pesos)</b>
1980	\$248.65	\$235,677.18
1981	\$374.72	\$275,996.16
1982	\$462.49	\$171,313.76
1983	\$1,073.86	\$220,033.64
1984	\$1,942.92	\$250,133.59
1985	\$2,960.26	\$232,738.09
1986	\$4,932.98	\$188,499.29
1987	\$12,609.98	\$185,923.19
1988	\$21,118.90	\$205,317.98
1989	\$28,606.66	\$232,347.46
1990	\$41,007.63	\$256,346.49
1991	\$49,623.88	\$261,129.93
1992	\$52,713.68	\$247,805.74
1993	\$56,598.32	\$246,337.70
1994	\$58,690.36	\$238,616.91
1995	\$83,066.30	\$222,235.05
1996	\$120,602.53	\$252,660.21
1997	\$129,878.46	\$235,133.63

<b>Años</b>	<b>Valor de la producción agrícola a nivel nacional en precios nominales (millones de pesos)</b>	<b>Valor de la producción agrícola a nivel nacional a precios del 2005 (millones de pesos)</b>
1998	\$155,870.26	\$237,915.49
1999	\$163,906.19	\$222,742.40
2000	\$159,974.73	\$199,523.75
2001	\$170,850.06	\$204,100.13
2002	\$169,584.68	\$191,662.79
2003	\$192,420.53	\$209,154.55
2004	\$210,640.00	\$217,660.09
2005	\$200,250.59	\$200,250.59

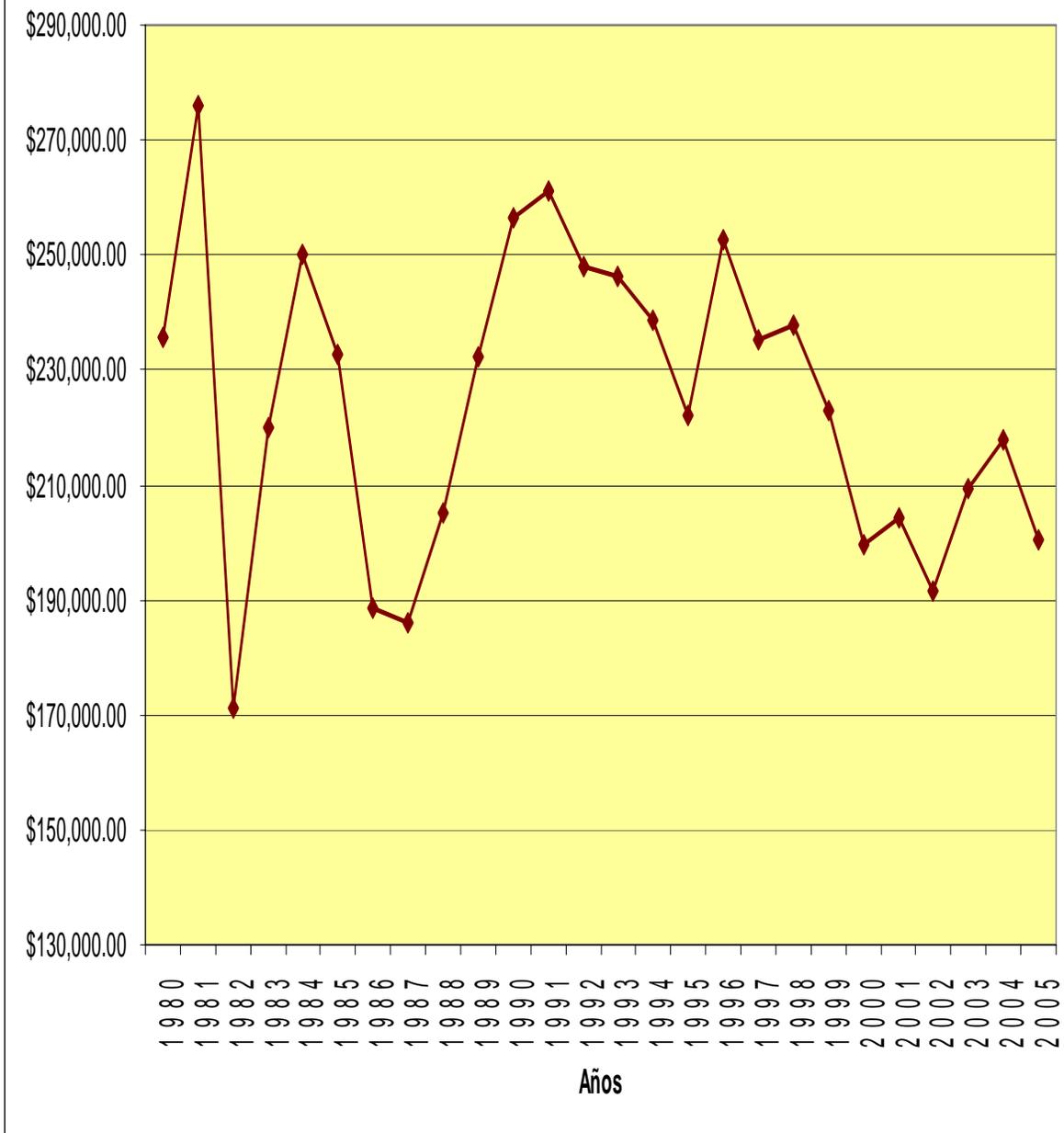
1

---

<sup>1</sup> Fuente: SAGARPA, Sistema de Información Agropecuaria de Consulta (SIACON 2006)

### Valor de la producción agrícola a nivel nacional a precios del 2005 (millones de pesos)

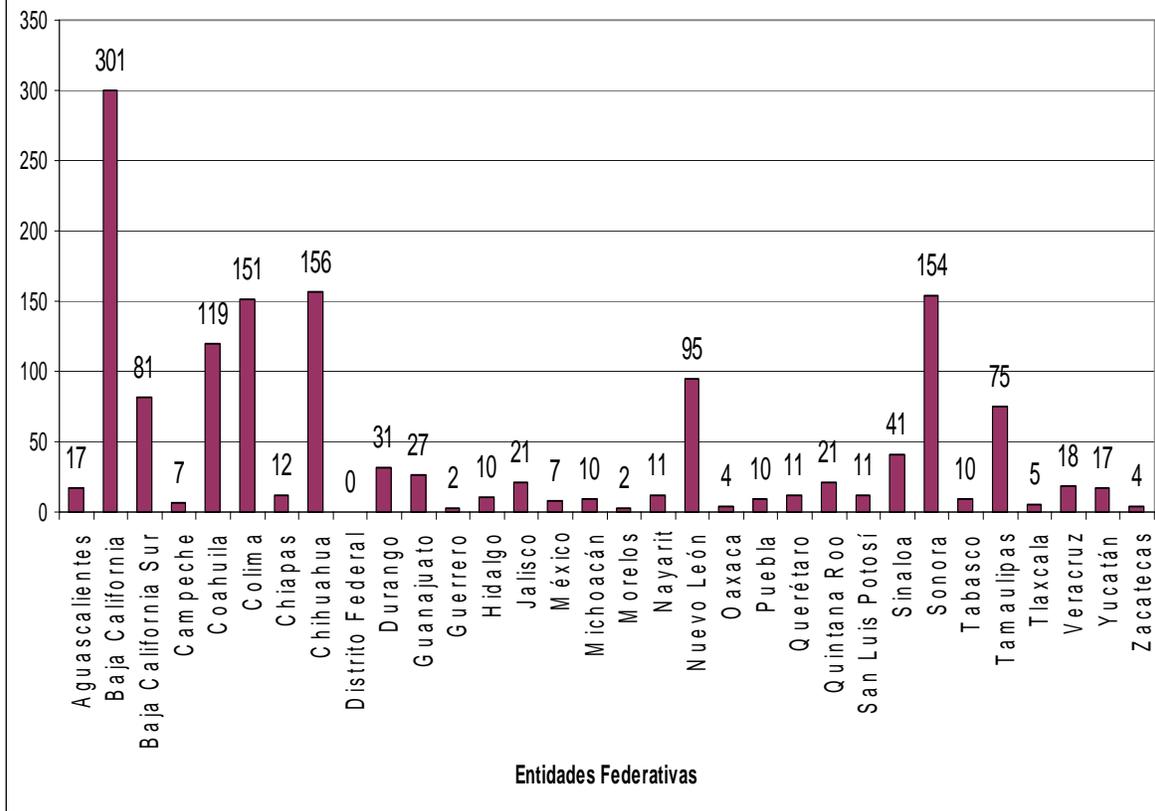
Fuente: SAGARPA. Sistema de Información Agropecuaria de Consulta (SIACON 2006)



La gráfica anterior explica el comportamiento de la producción, tomando en cuenta la inflación.

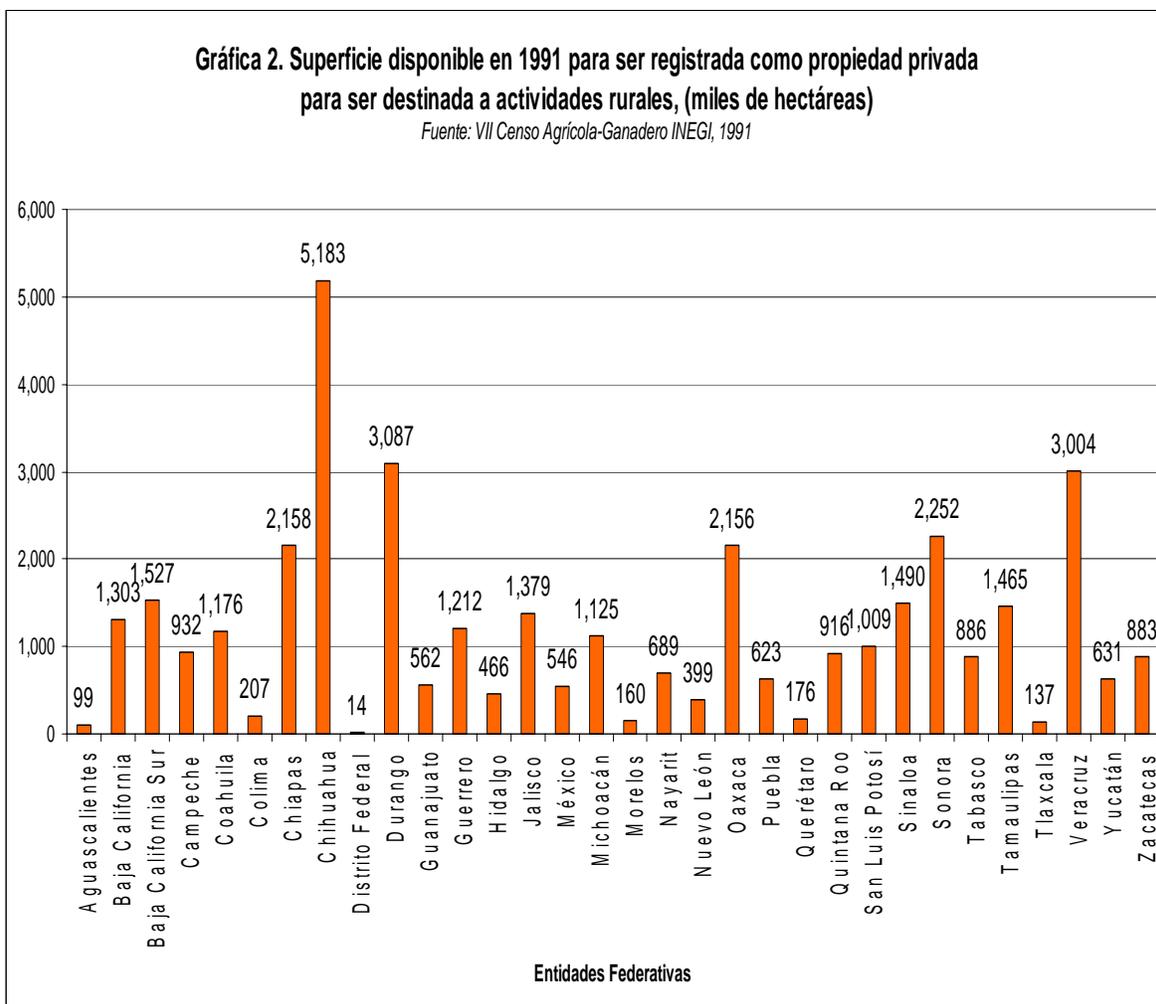
**Gráfica 1. Superficie registrada como el incremento en la propiedad privada entre 1991 y 2006 para destinarla a actividades rurales. (miles de hectáreas)**

Fuente: VII Censo Agrícola-Ganadero INEGI, 1991 y el Archivo Histórico de la Reforma Agraria, 2006.



**Gráfica 1. Incremento de la superficie registrada como propiedad privada entre 1991 y 2006 (miles de hectáreas)**

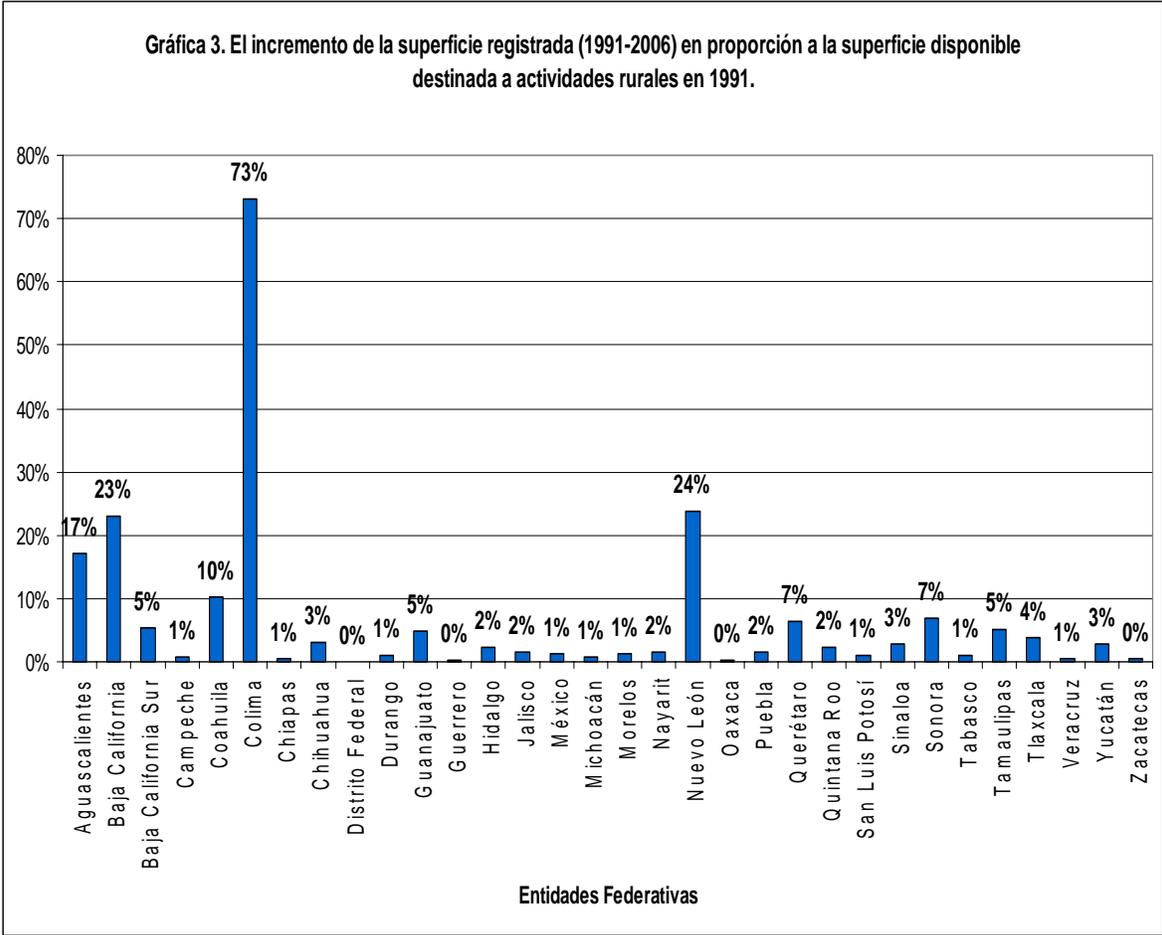
Nos permite conocer el incremento en el número de hectáreas que se han registrado como propiedad privada a través de la Reforma Agraria Nacional por entidad federativa a partir de 1991 a marzo 2006. Por ejemplo, en Baja California Norte se registraron 301,000 hectáreas como propiedad privada entre 1991 y marzo 2006.



**Gráfica 2. Superficie disponible en 1991 para ser registrada como propiedad privada para ser destinada a actividades rurales (miles de hectáreas).**

La hipótesis es que la propiedad privada genera mayores incentivos en la inversión, lo que no significa que deban desaparecer totalmente la propiedad social y la propiedad pública pero sí reducir su porcentaje. En la gráfica 2 se puede apreciar la superficie disponible que en el año 1991 se podía registrar como propiedad privada para actividades rurales. En este estudio se considera que la propiedad de la tierra se divide únicamente en: propiedad privada, social y pública, así para aumentar el registro en la propiedad privada, se debe disminuir la propiedad social y la pública. Por ejemplo, en Baja California Norte se tiene

que 1,303,000 hectáreas en 1991 eran propiedad social y pública, esta cifra indica la superficie disponible a ser registrada como propiedad privada a partir de 1991.

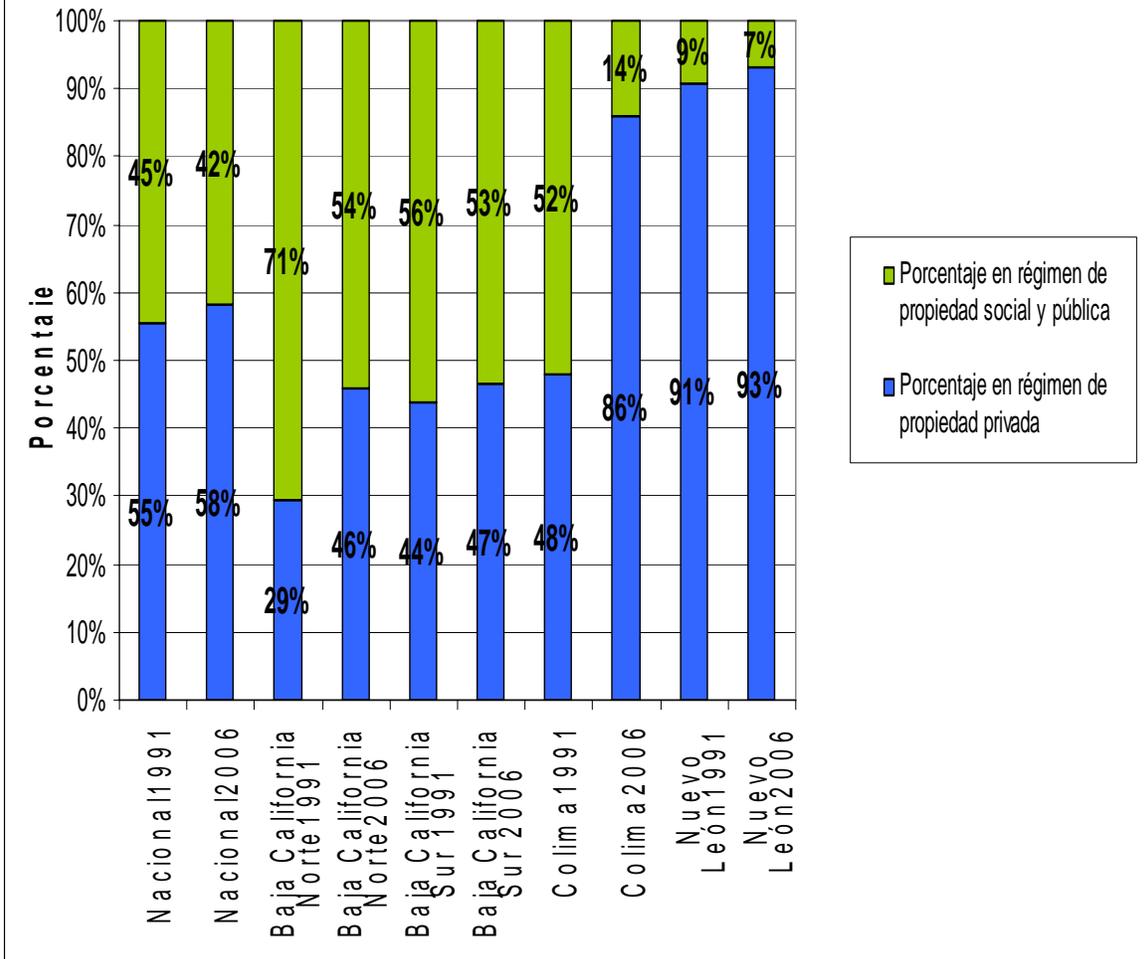


**Gráfica 3. El incremento de la superficie registrada como propiedad privada (1991-2006) como proporción a la superficie disponible en 1991 para ser registrada como propiedad privada para actividades rurales.**

Esta gráfica resulta de la división de los datos de la gráfica 1 entre los de la gráfica 2. Esta cifra nos indica el incremento de la tierra que se ha registrado como propiedad privada, como proporción de la propiedad social y pública de 1991. Si alguna Entidad Federativa tuviera el 100% en esta gráfica, eso nos indicaría que toda la superficie es de diferentes

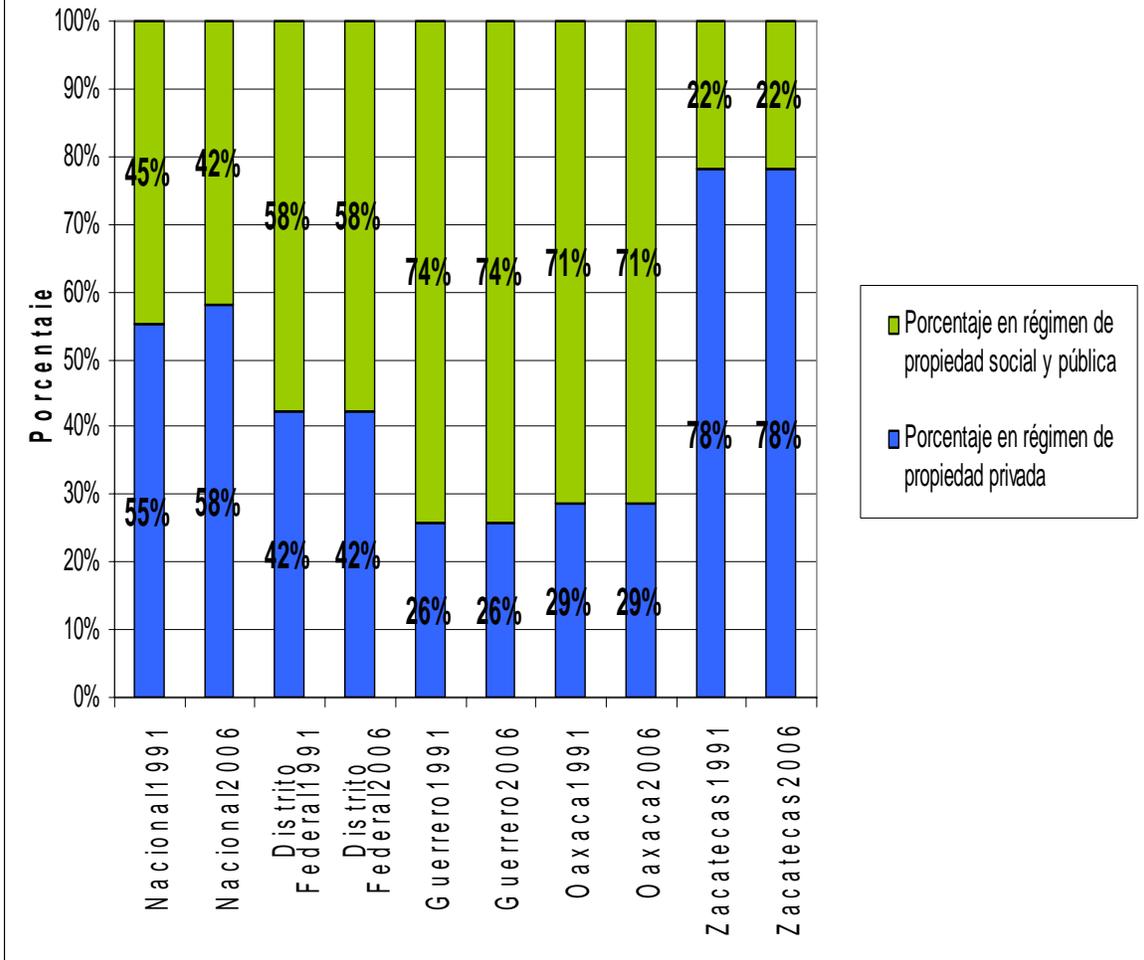
dueños, pero que todos tienen títulos únicamente de propiedad privada, es decir, que en ese estado ya no existiría la propiedad pública o social destinada a actividades rurales. Por ejemplo, Baja California Norte tiene un porcentaje del 23%, así se puede concluir que de 1991 al 2006 se registró un incremento de la propiedad privada en esa entidad federativa de un 23%. Este porcentaje también puede indicar el grado de participación de los gobiernos estatales en las reformas agrarias para registrar los predios como propiedad privada, por ejemplo, el estado de Baja California Norte en estos 15 años (1991 a 2006) ha registrado un incremento del 23% como propiedad privada a partir de los programas de la Reforma Agraria Nacional que han facilitado el registro y el conocimiento de las reformas a la Ley Agraria.

**Gráfica 4A. Porcentaje de propiedad privada, social y pública de 1991 y 2006 de 4 estados con un número sobresaliente de registros en propiedad privada destinadas a actividades rurales**



**Gráfica 4A. Porcentaje de propiedad privada y social de 1991 y 2006 de los 4 estados con el mayor número de hectáreas registradas en propiedad privada para actividades rurales.**

**Gráfica 4B. Porcentaje de propiedad privada, social y pública de 1991 y 2006 de 4 estados con un número reducido de registros en propiedad privada destinadas a actividades rurales**



**Gráfica 4B. Porcentaje de propiedad privada y social de 1991 y 2006 de los 4 estados con el menor número de hectáreas registradas en propiedad privada para actividades rurales.**

En estas dos últimas gráficas se puede apreciar cuál es el porcentaje entre propiedad privada de cada estado para 1991 y 2006. Por ejemplo a nivel nacional, en promedio, se tuvo que en 1991 el 55% era propiedad privada y el 45% social y pública, para el 2006 se tiene que la propiedad privada es del 58%, la social y pública es del 42% de la superficie total. Lo anterior demuestra que el incremento del registro en propiedad privada ha sido en una proporción muy pequeña a nivel nacional. Lo anterior puede tener como resultado que los efectos que perseguían la reforma al artículo 27 constitucional y la consecuente Ley Agraria, no se hayan logrado aún en términos de un crecimiento económico real y también en términos de beneficios sociales.

## **12.2 CORRELACIÓN ENTRE EL NÚMERO DE HECTÁREAS DE PROPIEDAD PRIVADA Y EL VALOR DE LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA NACIONAL Y EN LAS ENTIDADES FEDERATIVAS**

La correlación busca demostrar el comportamiento de una variable en relación a otra. En este caso se trata de explicar la correlación entre la propiedad privada y la producción rural con el objeto de entender las implicaciones de las reformas a la Ley Agraria y su impacto en la economía. Es muy importante el conocimiento de la mencionada Ley, como también el conocimiento de los programas encaminados al logro de las metas que en su momento visualizaron y proyectaron las reformas. Si bien existen programas federales que están preocupados por apoyar la certeza jurídica de los derechos de propiedad, cada Entidad Federativa tiene una manera particular de abordar el tema, adicionalmente con condiciones geográficas, culturales y climatológicas particulares.

Los datos a nivel nacional que se tienen únicamente son:

Propiedad privada (en miles de hectáreas) año 1991: 70,493.49

Propiedad privada (en miles de hectáreas) año 2006: 71,936.86737

De la variable “valor de la producción agrícola”, en millones de pesos, se tiene información del año 1980 al 2005. Se toma en cuenta la inflación con el objeto de tener datos reales.

<b>Años</b>	<b>Número de hectáreas en régimen de propiedad privada a nivel nacional (miles de hectáreas)</b>	<b>Valor de la producción agrícola a nivel nacional a precios del 2005 (millones de pesos)</b>
1990	\$70396.73	\$256,346.49
1991	\$70493.00	\$261,129.93
1992	\$70589.27	\$247,805.74
1993	\$70685.53	\$246,337.70
1994	\$70781.80	\$238,616.91
1995	\$70878.07	\$222,235.05
1996	\$70974.33	\$252,660.21
1997	\$71070.60	\$235,133.63
1998	\$71166.87	\$237,915.49
1999	\$71263.13	\$222,742.40
2000	\$71359.40	\$199,523.75
2001	\$71455.67	\$204,100.13
2002	\$71551.93	\$191,662.79
2003	\$71648.20	\$209,154.55
2004	\$71744.47	\$217,660.09

2005	\$71840.73	\$200,250.59
------	------------	--------------

<sup>2</sup>

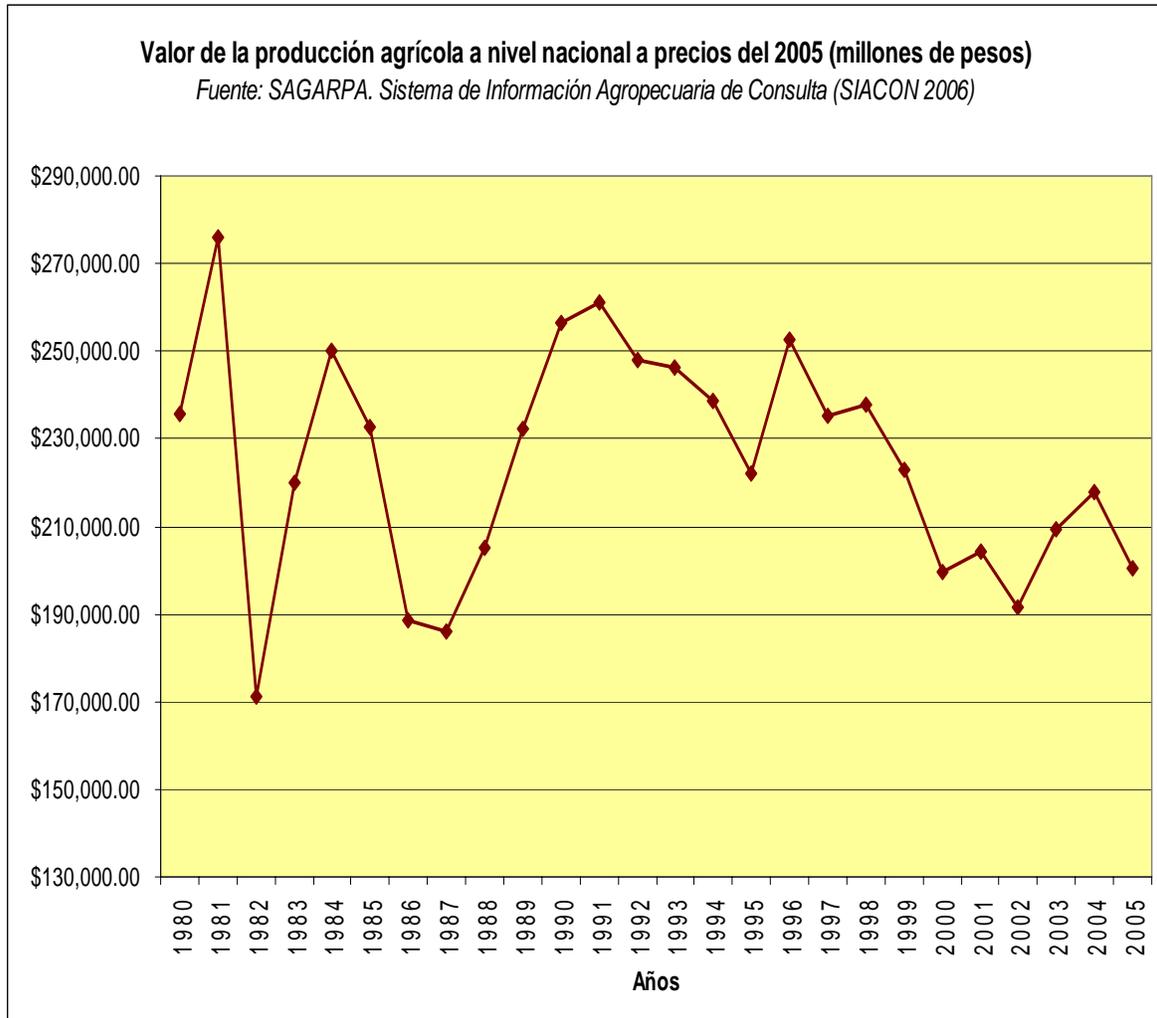
Graficando los datos anteriores:

---

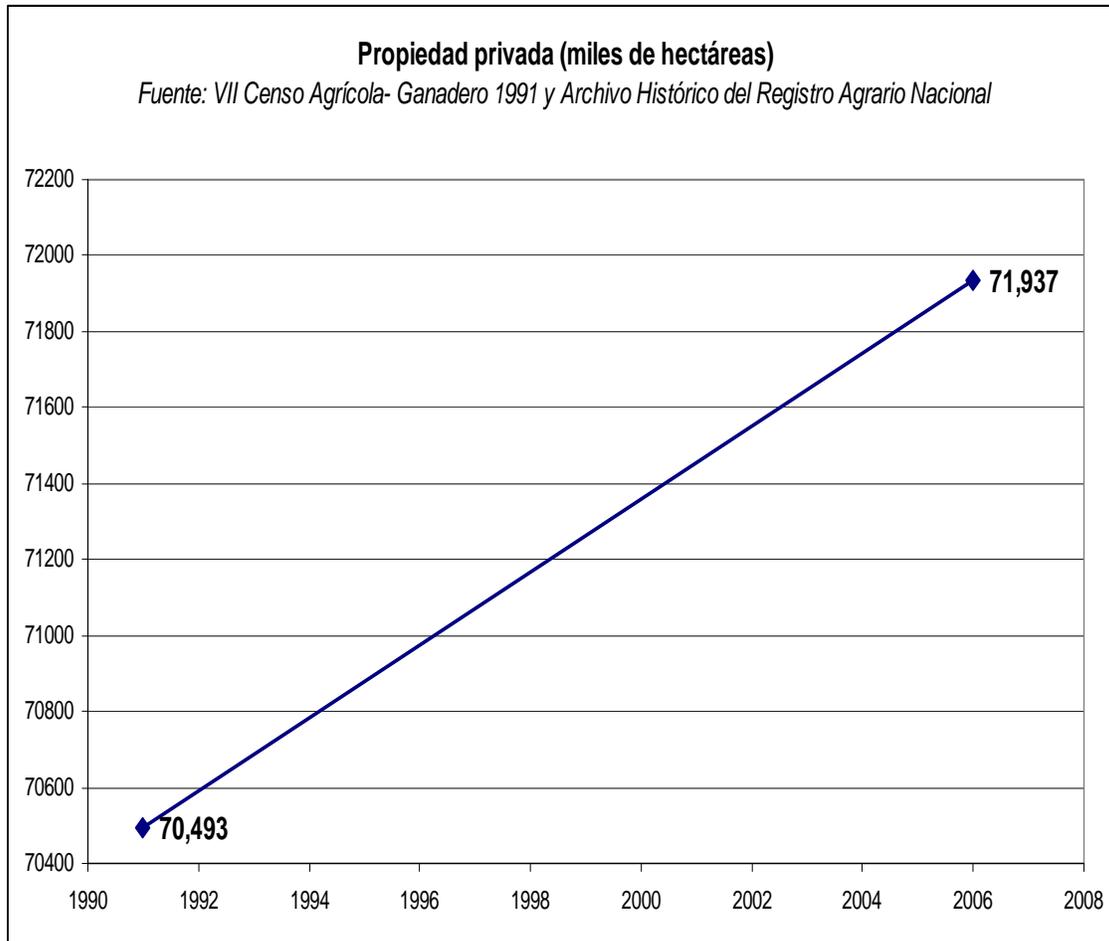
<sup>2</sup> Fuente: INEGI VII Censo Agrícola-Ganadero 1991

Fuente: Archivo Histórico del Registro Agrario Nacional 2005

Fuente: SAGARPA. Sistema de Información Agropecuaria de Consulta (Sistema de Información Agropecuaria de Consulta: SIACON 1991- 2006)



Esta gráfica toma en cuenta la inflación para entender en términos reales el comportamiento de la producción, sin el efecto de la inflación. Los datos anteriores son los que se toman para llevar a cabo la correlación.



La ecuación de la línea recta es:  $m = (y_2 - y_1) / (x_2 - x_1)$

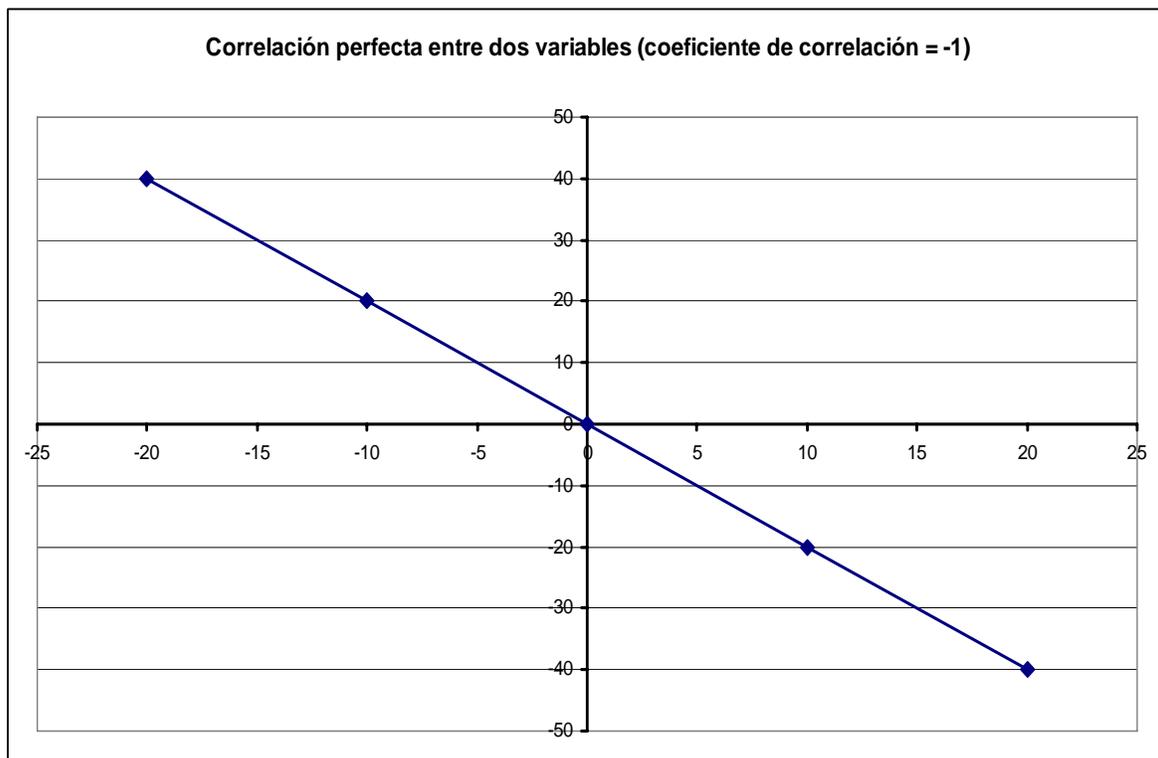
Esta ecuación es la que se emplea para completar la tabla del número de hectáreas en régimen de propiedad privada a nivel nacional en miles de hectáreas. Es importante establecer la correlación que existe entre ambas gráficas. Es fundamental apreciar que la información es a nivel nacional.

**Dato Técnico.** Se forma una base de datos de 1990 al 2006 con el valor de la producción y la propiedad privada. Usando la ecuación de la recta  $(y_2 - y_1) = m(x_2 - x_1)$  se completa los valores anteriores para tener la información del valor de la producción, tomando en

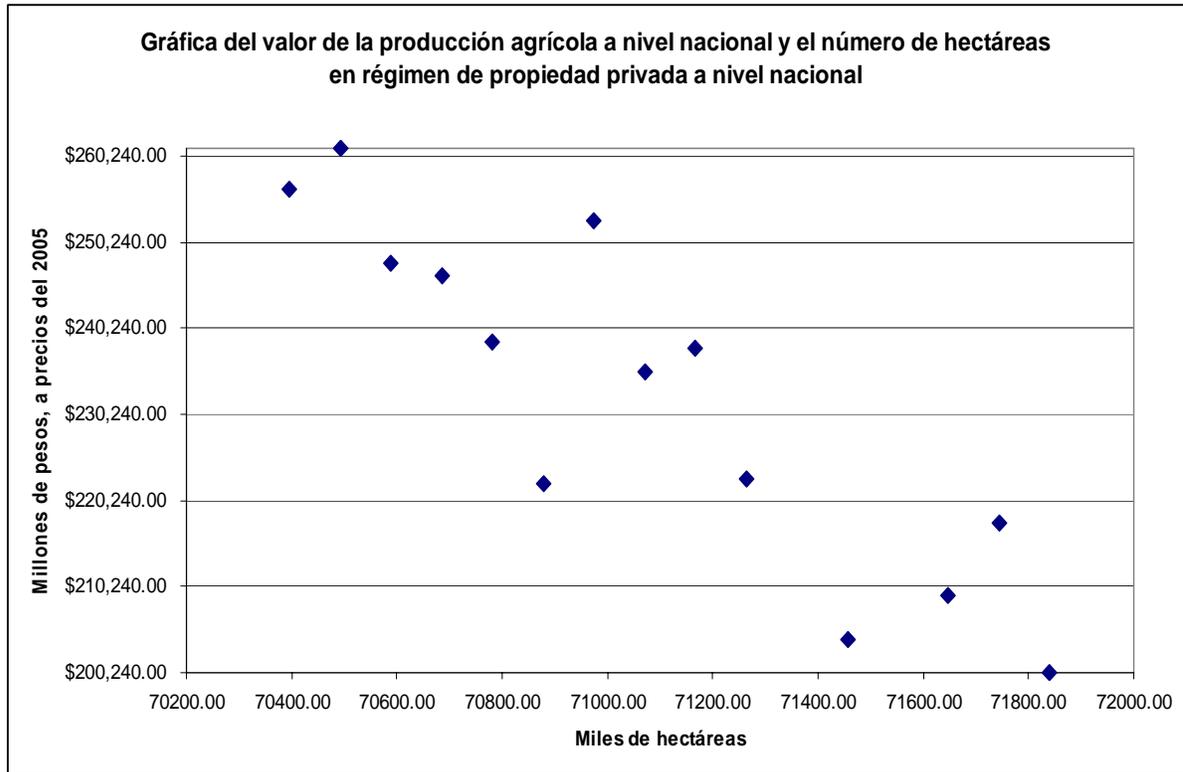
*cuenta la inflación y la propiedad privada del año 1990 al 2006. Es decir, se supone una proyección lineal.*

En el cálculo del coeficiente de correlación se consideran las dos variables siguientes: el valor de la producción agrícola a nivel nacional y el número de hectáreas que tienen como régimen la propiedad privada a nivel nacional. El coeficiente de correlación mide la asociación entre dos variables.

A continuación se muestra la gráfica cuando se tiene una correlación perfecta, en este caso en sentido negativo, el coeficiente de correlación es  $-1$ , es decir, cuando una variable aumenta la otra disminuye. Por ejemplo, mientras aumenta el número de hectáreas en régimen de propiedad privada disminuye el valor de la producción agrícola:



La gráfica de la correlación entre el valor neto de la producción agrícola y la propiedad privada de 1990 al 2006 a nivel nacional es la siguiente:



La gráfica anterior demuestra que el incremento en propiedad privada a nivel nacional a sido muy bajo en términos generales y que la producción, tomado en cuenta la inflación, a sufrido una caída en términos reales. Esto se debe posiblemente a que al cambiar el régimen de propiedad, los campesinos ya no tienen acceso a los programas del gobierno que estaban encaminados a apoyar a los ejidos. Por otro lado la propiedad de la tierra es en extensiones muy reducidas y los campesinos tampoco tienen acceso a créditos por parte de los bancos, ya que la tierra es con frecuencia tan pobre, que no representa garantía alguna para los bancos y de allí que éstos se nieguen en muchos casos a otorgar créditos que permitan una capitalización del campo mexicano.

*Dato técnico. A partir de la base de datos de 1990 al 2006 del valor de la producción y la propiedad privada, se usa la ecuación de la recta  $(y_2-y_1)=m(x_2-x_1)$  para tener la información del valor de la producción tomando en cuenta la inflación y la propiedad privada del año 1990 al 2006. Es decir, se supone una proyección lineal. Para encontrar el coeficiente de correlación. Desde el software Stata, únicamente se debe aplicar el comando “correlate” a las dos series de datos, el valor neto de la producción agrícola y la propiedad privada. La corrida en Stata es la siguiente:*

El coeficiente de correlación es el siguiente: **-0.86640571**

A continuación se analiza la correlación entre propiedad privada y producción agrícola en diez diferentes Entidades Federativas. Se analiza en una primera instancia el promedio de cinco Entidades Federativas que reflejan un porcentaje elevado de registro en propiedad privada y que a su vez han tenido un incremento de la producción en términos reales de 1991 a 2005. Estas Entidades Federativas son: Baja California, Baja California Sur, Campeche, Colima y Nuevo León.

<sup>3</sup> VALOR PRODUCCIÓN AGRÍCOLA (MILES DE PESOS) A PRECIOS DEL 2005 BAJA	VALOR PRODUCCIÓN AGRÍCOLA (MILES DE PESOS) A PRECIOS DEL 2005 BAJA	VALOR PRODUCCIÓN AGRÍCOLA (MILES DE PESOS) A PRECIOS DEL 2005			
CALIFORNIA	CALIFORNIA SUR	CAMPECHE	COLIMA	NUEVO LEON	PROMEDIO
\$5,991,996	\$1,425,491	\$ 805,255	\$2,115,626	\$1,733,988	\$2,414,471.29
\$6,277,897	\$1,448,875	\$ 598,448	\$2,447,213	\$2,131,689	\$2,580,824.43
\$4,873,236	\$1,354,880	\$ 836,825	\$2,682,832	\$2,412,970	\$2,432,148.73
\$4,724,515	\$1,383,508	\$ 943,083	\$2,208,771	\$2,466,263	\$2,345,228.00
\$5,672,615	\$1,028,102	\$ 979,521	\$2,231,675	\$3,621,926	\$2,706,767.64
\$5,557,241	\$1,231,050	\$ 673,273	\$1,675,061	\$2,456,029	\$2,318,530.54
\$8,347,253	\$1,444,950	\$1,248,240	\$2,793,975	\$2,956,815	\$3,358,246.53
\$11,613,254	\$1,593,182	\$1,250,809	\$2,587,247	\$2,051,925	\$3,096,632.53
\$9,782,410	\$1,130,987	\$1,524,015	\$2,801,452	\$3,283,542	\$3,704,481.27
\$8,266,812	\$1,054,078	\$1,242,427	\$3,216,986	\$2,678,230	\$3,291,706.48
\$6,222,736	\$1,047,815	\$1,098,887	\$3,392,581	\$3,135,186	\$2,979,440.86
\$5,901,755	\$1,206,711	\$ 872,747	\$2,280,196	\$3,006,227	\$2,653,527.10
\$5,901,001	\$1,498,392	\$ 473,796	\$2,558,926	\$3,619,171	\$2,810,256.99
\$6,427,028	\$1,986,172	\$ 838,504	\$2,776,478	\$3,633,637	\$3,132,363.63
\$9,540,399	\$2,186,088	\$ 986,343	\$2,678,140	\$2,705,276	\$3,619,249.01
\$6,501,790	\$2,409,519	\$1,151,098	\$2,760,042	\$2,930,717	\$3,150,633.24

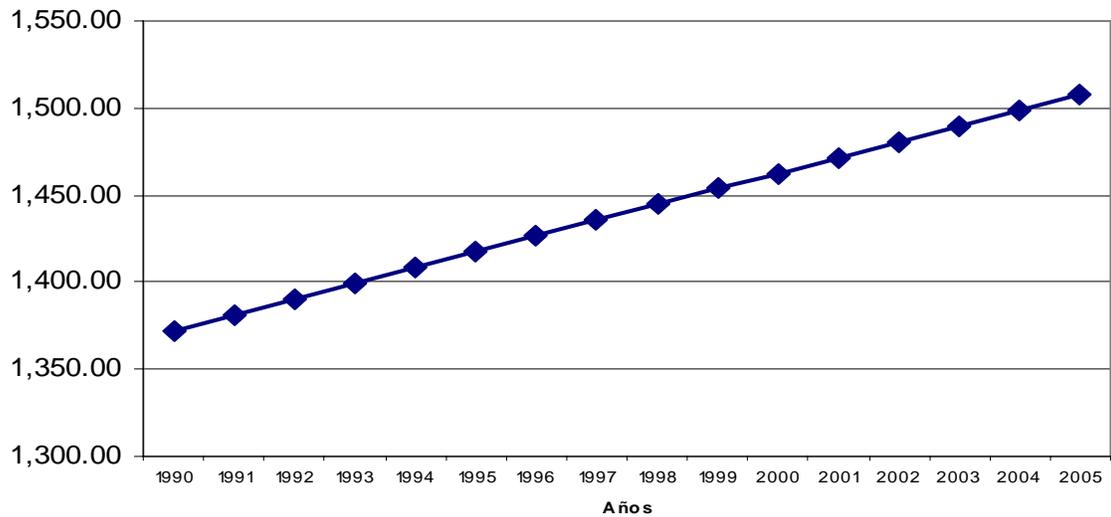
<sup>3</sup> Fuente: SAGARPA, SIACON, 1991-2006

4	Número de hectáreas en régimen de propiedad privada (MILES DE HECTÁREAS)	Número de hectáreas en régimen de propiedad privada (MILES DE HECTÁREAS)	Número de hectáreas en régimen de propiedad privada (MILES DE HECTÁREAS)	Número de hectáreas en régimen de propiedad privada (MILES DE HECTÁREAS)	Número de hectáreas en régimen de propiedad privada (MILES DE HECTÁREAS)	Número de hectáreas en régimen de propiedad privada (MILES DE HECTÁREAS)
AÑOS	Baja California	Baja California Sur	Campeche	Colima	Nuevo León	PROMEDIO
1990	524	1181	999.67	180	3975	1372
1991	545	1187	1000.17	191	3982	1381
1992	566	1192	1000.68	202	3989	1390
1993	588	1198	1001.18	213	3996	1399
1994	609	1204	1001.68	224	4002	1408
1995	631	1210	1002.18	234	4009	1417
1996	652	1216	1002.68	245	4016	1426
1997	674	1221	1003.19	256	4023	1435
1998	695	1227	1003.69	267	4030	1444
1999	717	1233	1004.19	278	4036	1454
2000	738	1239	1004.69	288	4043	1463
2001	760	1245	1005.19	299	4050	1472
2002	781	1250	1005.7	310	4057	1481
2003	803	1256	1006.2	321	4063	1490
2004	824	1262	1006.7	332	4070	1499
2005	846	1268	1007.2	342	4077	1508

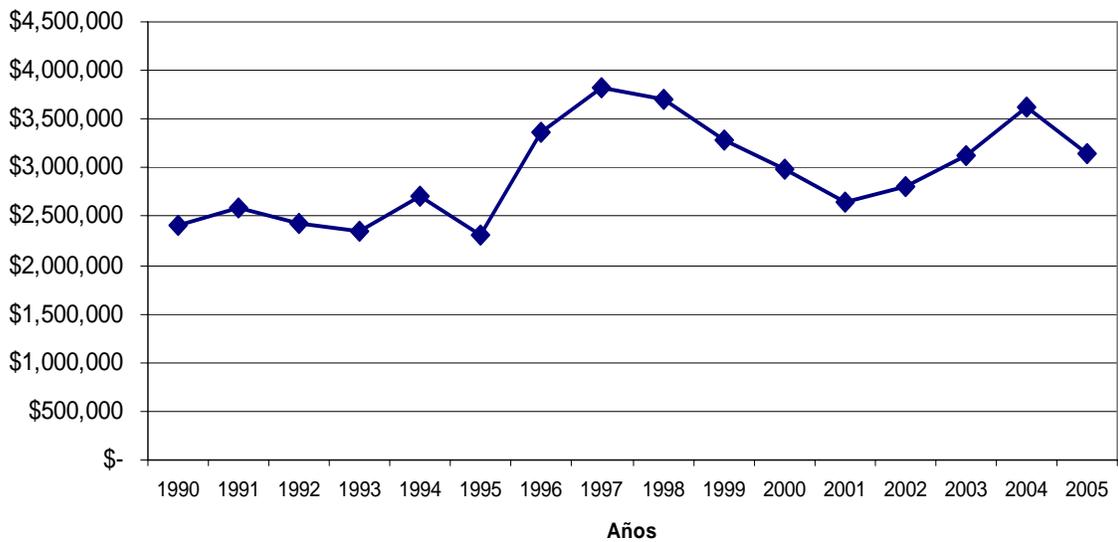
AÑOS	Miles de Hectáreas PROMEDIO	Miles pesos Producción PROMEDIO
1990	1,371.94	\$2,414,471
1991	1,381.01	\$2,580,824
1992	1,390.08	\$2,432,149
1993	1,399.15	\$2,345,228
1994	1,408.22	\$2,706,768
1995	1,417.29	\$2,318,531
1996	1,426.36	\$3,358,247
1997	1,435.43	\$3,819,283
1998	1,444.50	\$3,704,481
1999	1,453.57	\$3,291,706
2000	1,462.63	\$2,979,441
2001	1,471.70	\$2,653,527
2002	1,480.77	\$2,810,257
2003	1,489.84	\$3,132,364
2004	1,498.91	\$3,619,249
2005	1,507.98	\$3,150,633

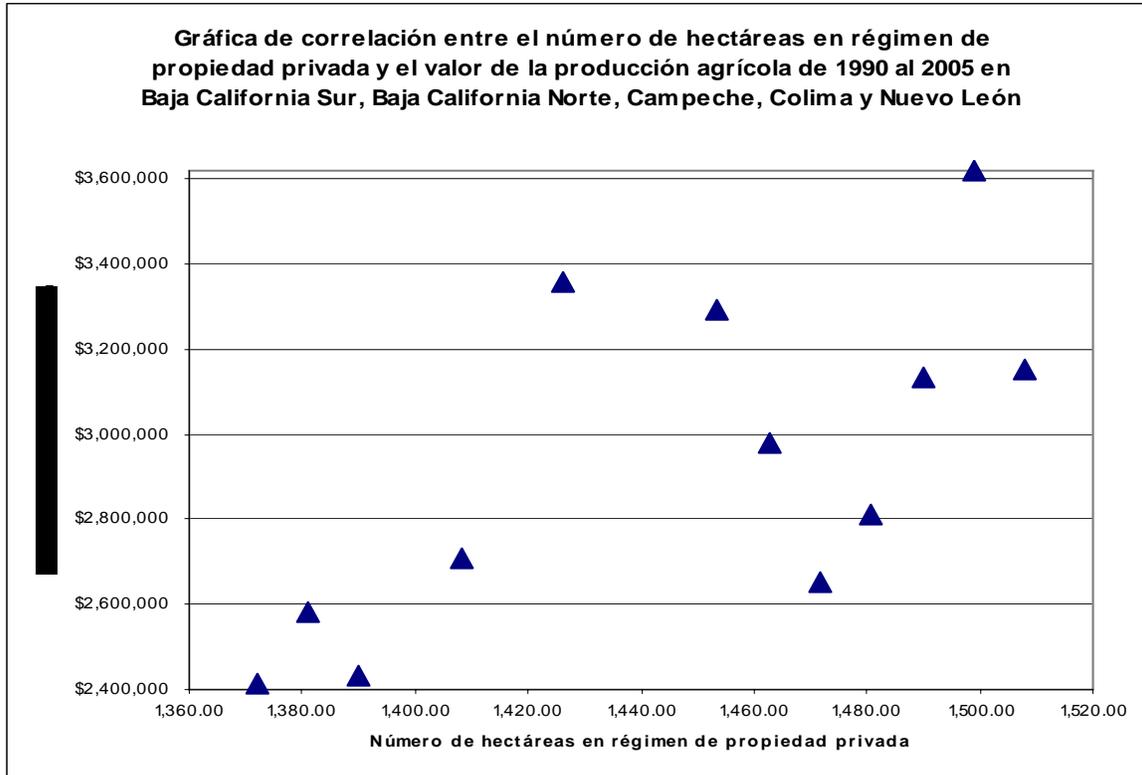
<sup>4</sup> Fuente: INEGI VII Censo Agrícola-Ganadero 1991  
Fuente: Archivo Histórico del Registro Agrario Nacional 2005

**Número de hectáreas en régimen de propiedad privada de 1990 al 2005, miles de hectáreas, suponiendo una proyección lineal de los Estados con un número de registros en propiedad privada sobresalientes**



**Valor de la producción agrícola de 1990 al 2005 de los 5 estados con un número de registros en propiedad privada sobresaliente, a precios del 2005 (miles de pesos)**





**Coefficiente de correlación:**

**0.55**

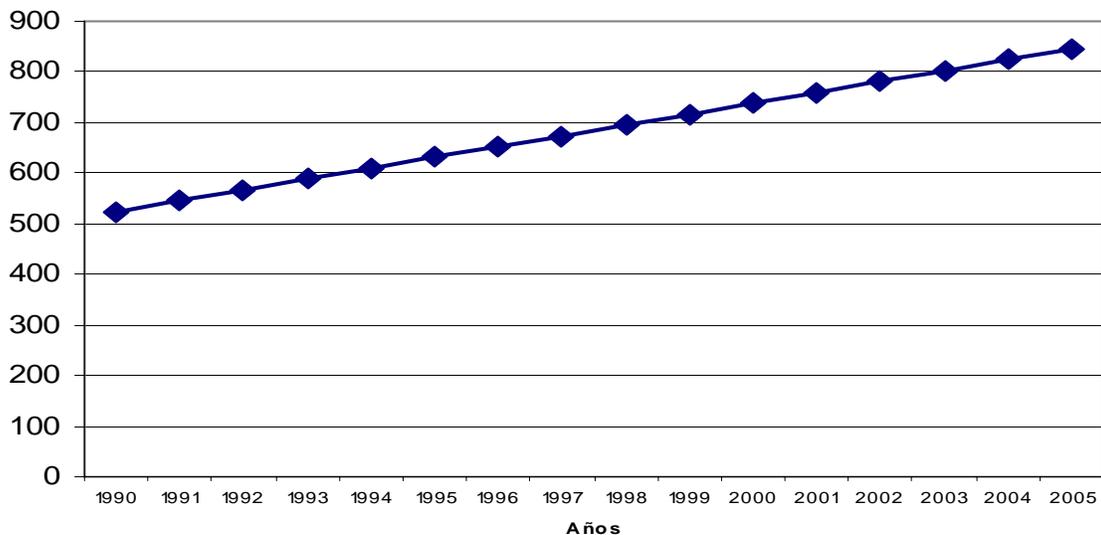
Este coeficiente al ser positivo explica que la propiedad privada tiene una influencia positiva en el comportamiento de la producción. No hay una correlación perfecta, más existe una asociación entre el cambio de la propiedad privada y la producción.

A continuación se analizan cada una de las cinco Entidades Federativas que se usaron anteriormente para poder evaluar cada caso en lo particular.

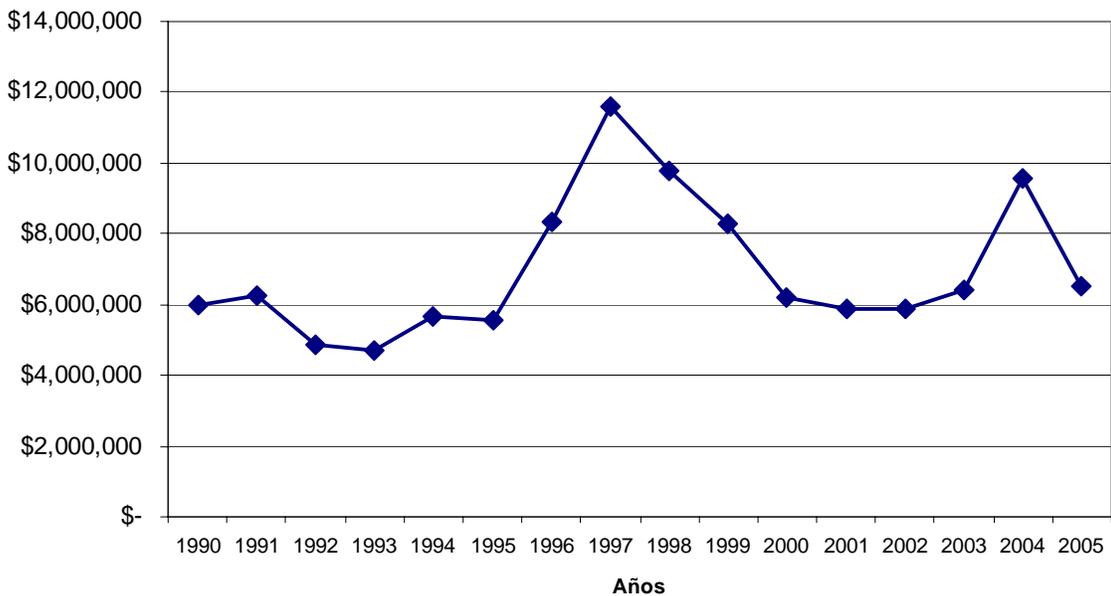
### **Baja California Norte**

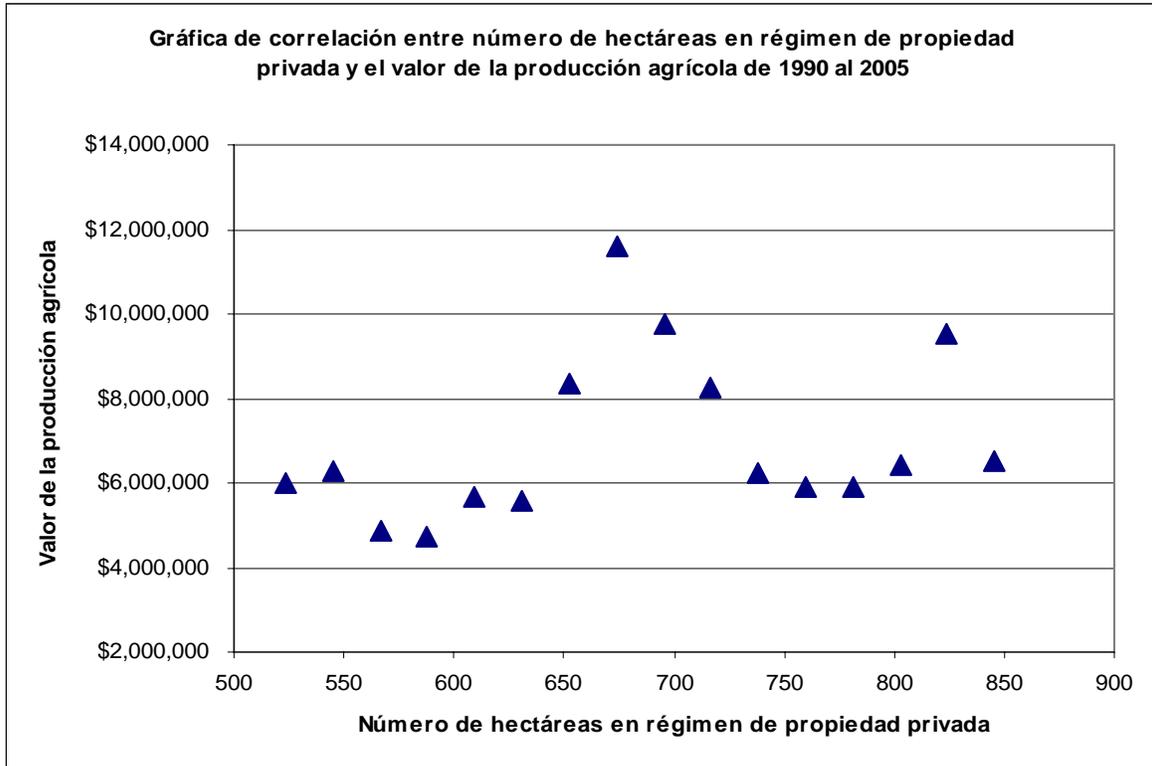
AÑOS	Número de hectáreas en régimen de propiedad privada (MILES DE HECTÁREAS)	Valor de la Producción Agrícola (MILES DE PESOS) A PRECIOS DEL 2005
	Baja California	Baja California
1990	524	\$5,991,996
1991	545	\$6,277,897
1992	566	\$4,873,236
1993	588	\$4,724,515
1994	609	\$5,672,615
1995	631	\$5,557,241
1996	652	\$8,347,253
1997	674	\$11,613,254
1998	695	\$9,782,410
1999	717	\$8,266,812
2000	738	\$6,222,736
2001	760	\$5,901,755
2002	781	\$5,901,001
2003	803	\$6,427,028
2004	824	\$9,540,399
2005	846	\$6,501,790

**Número de hectáreas en régimen de propiedad privada de 1990 al 2005, suponiendo una proyección lineal**



**Valor de la producción agrícola de 1990 al 2005, a precios del 2005 (miles de pesos)**





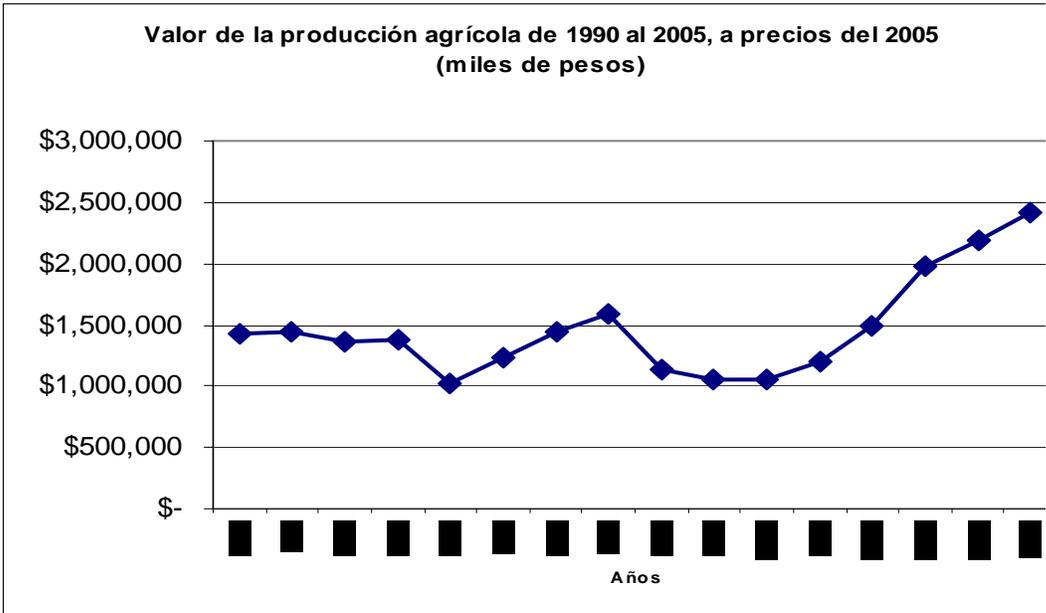
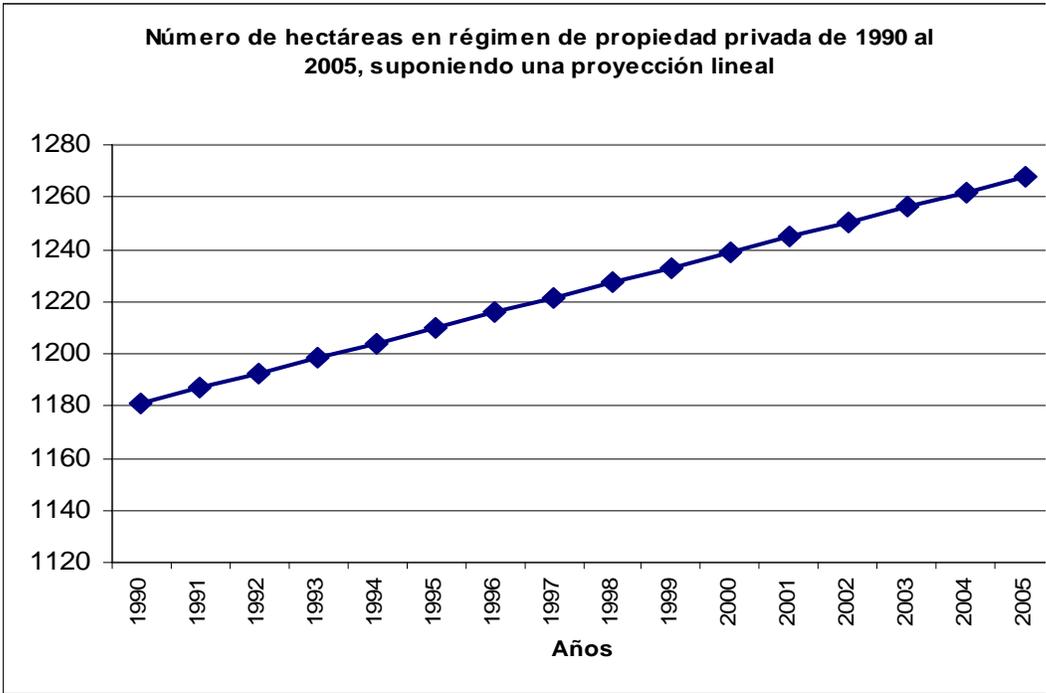
**Coefficiente de correlación:**

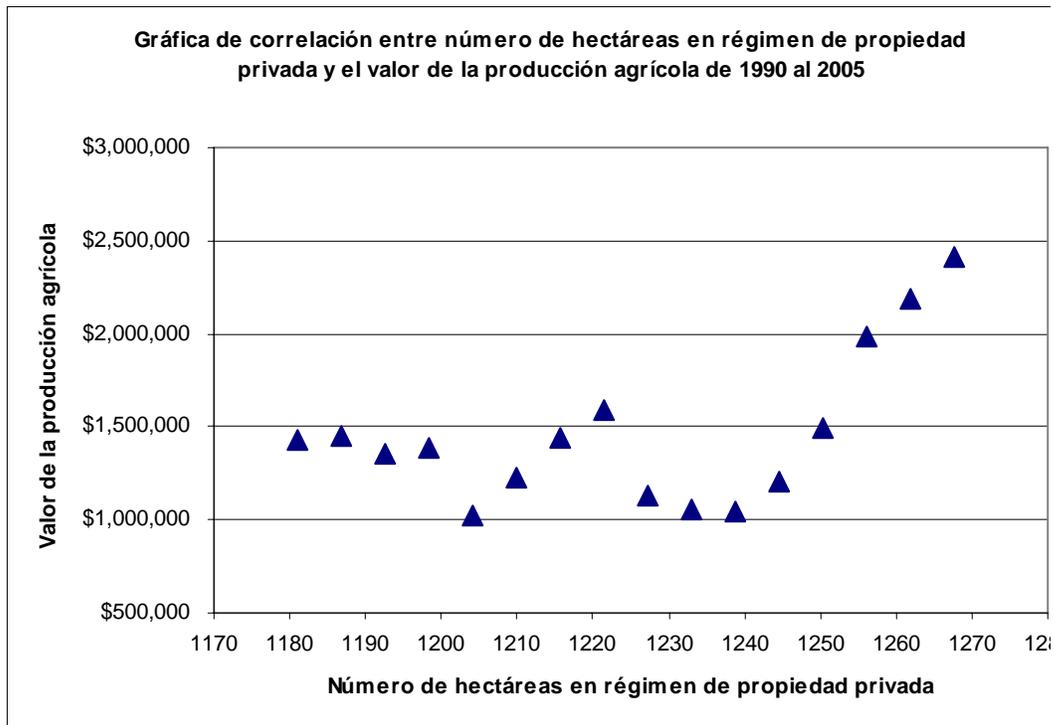
**0.29**

Este coeficiente al ser positivo explica que la propiedad privada tiene una influencia positiva en el comportamiento de la producción. No hay una correlación perfecta, más existe una asociación entre el cambio de la propiedad privada y la producción.

## Baja California Sur

AÑOS	Número de hectáreas en régimen de propiedad privada (MILES DE HECTÁREAS) Baja California Sur	Valor Producción Agrícola (MILES DE PESOS) A PRECIOS DEL 2005 Baja California Sur
1990	1181	\$1,425,491
1991	1187	\$1,448,875
1992	1192	\$1,354,880
1993	1198	\$1,383,508
1994	1204	\$1,028,102
1995	1210	\$1,231,050
1996	1216	\$1,444,950
1997	1221	\$1,593,182
1998	1227	\$1,130,987
1999	1233	\$1,054,078
2000	1239	\$1,047,815
2001	1245	\$1,206,711
2002	1250	\$1,498,392
2003	1256	\$1,986,172
2004	1262	\$2,186,088
2005	1268	\$2,409,519





**Coefficiente de correlación:**

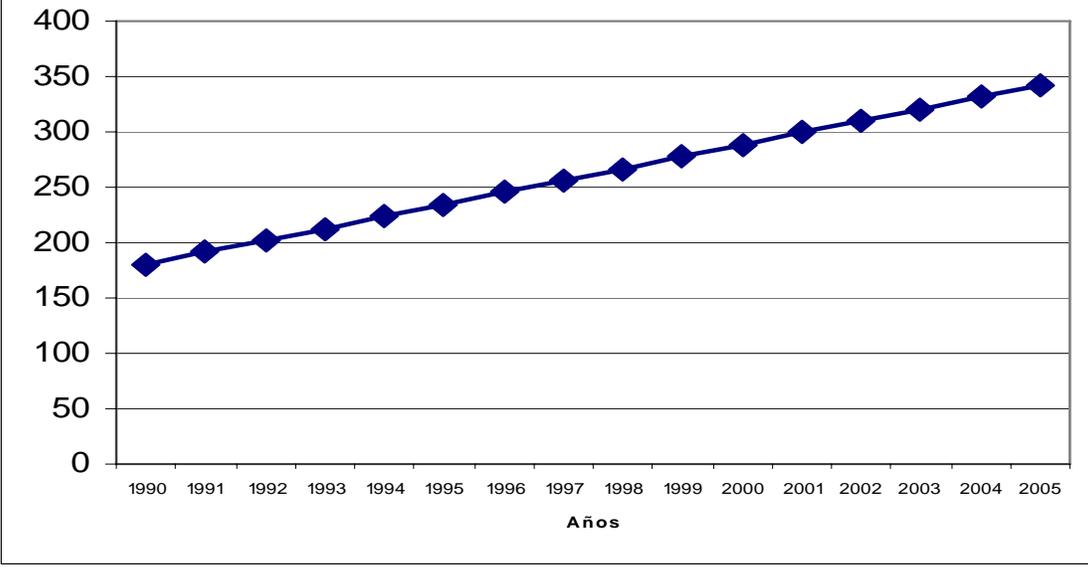
**0.53**

Este coeficiente al ser positivo explica que la propiedad privada tiene una influencia positiva en el comportamiento de la producción. No hay una correlación perfecta, más existe una asociación entre el cambio de la propiedad privada y la producción.

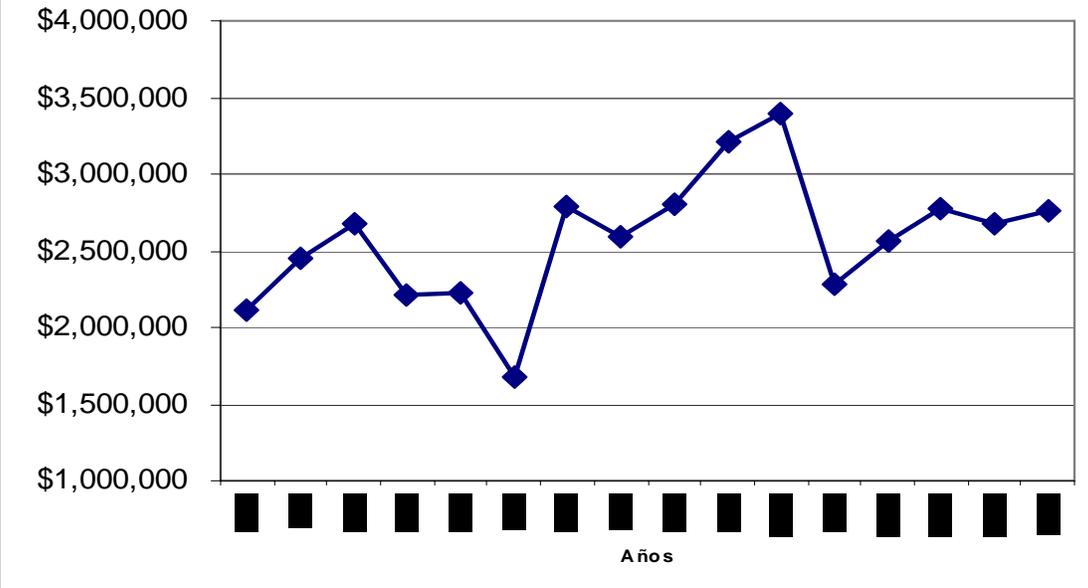
## Colima

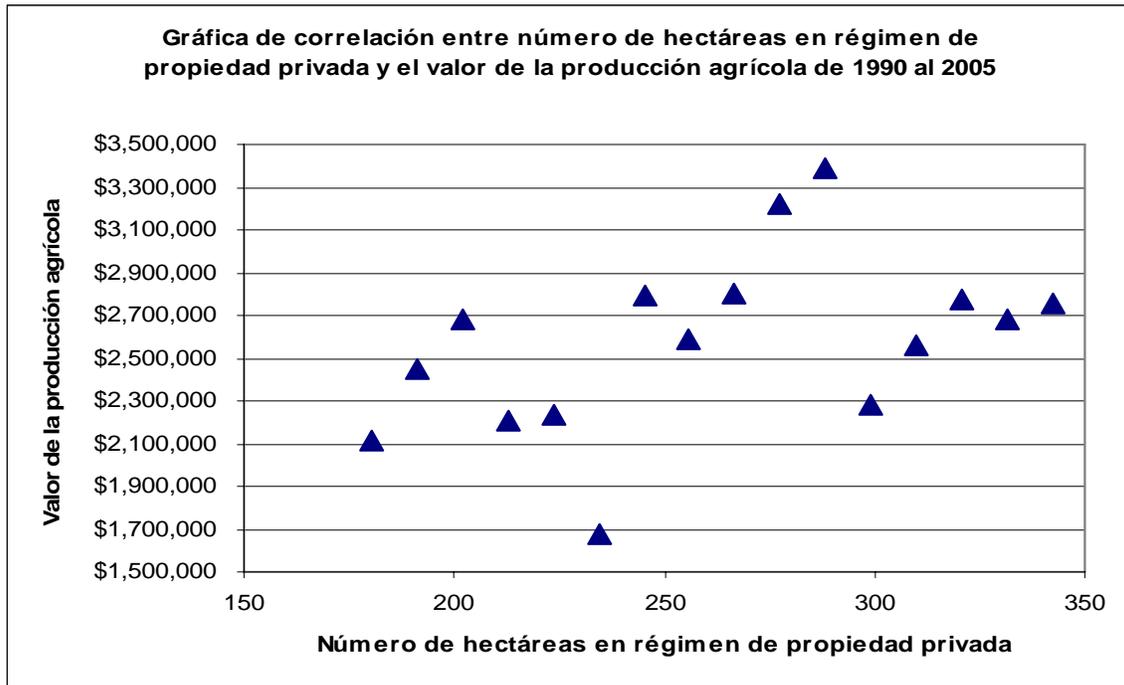
AÑOS	Número de hectáreas en régimen de propiedad privada (MILES DE HECTÁREAS)	Valor Producción Agrícola (MILES DE PESOS) A PRECIOS DEL 2005
	Colima	Colima
1990	180	\$2,115,626
1991	191	\$2,447,213
1992	202	\$2,682,832
1993	213	\$2,208,771
1994	224	\$2,231,675
1995	234	\$1,675,061
1996	245	\$2,793,975
1997	256	\$2,587,247
1998	267	\$2,801,452
1999	278	\$3,216,986
2000	288	\$3,392,581
2001	299	\$2,280,196
2002	310	\$2,558,926
2003	321	\$2,776,478
2004	332	\$2,678,140
2005	342	\$2,760,042

**Número de hectáreas en régimen de propiedad privada de 1990 al 2005, suponiendo una proyección lineal**



**Valor de la producción agrícola de 1990 al 2005, a precios del 2005 (miles de pesos)**





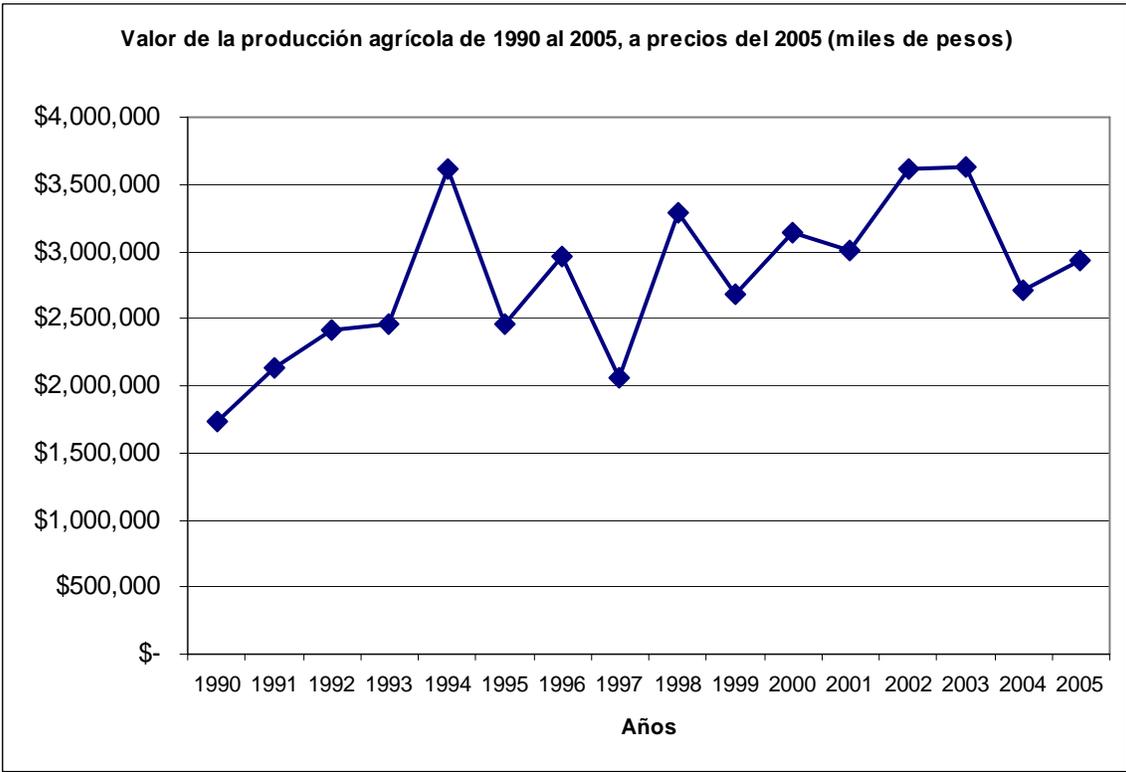
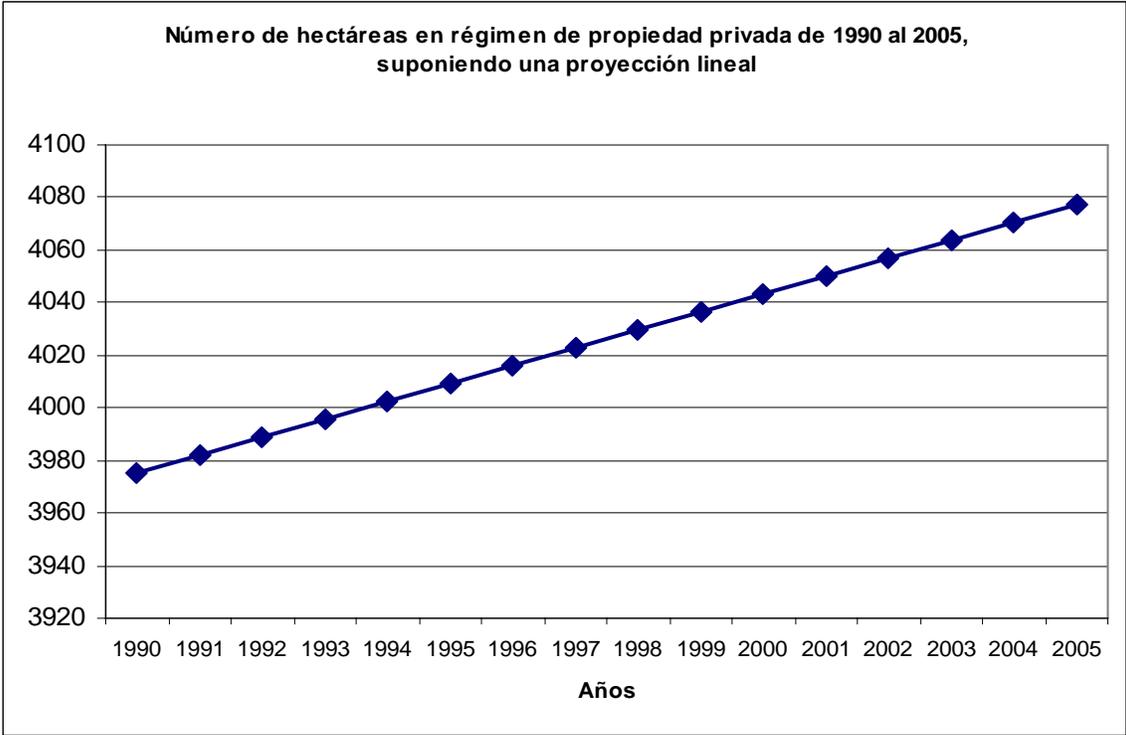
**Coefficiente de correlación**

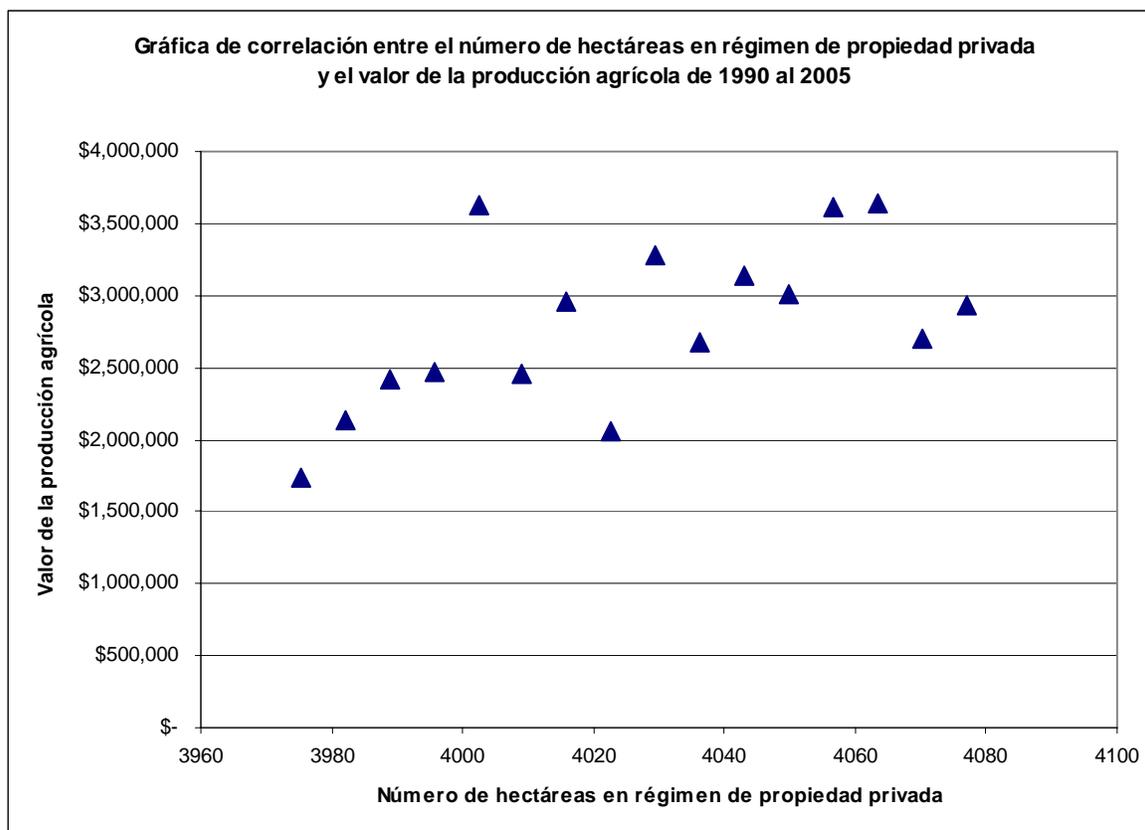
**0.45**

Este coeficiente al ser positivo explica que la propiedad privada tiene una influencia positiva en el comportamiento de la producción. No hay una correlación perfecta, más existe una asociación entre el cambio de la propiedad privada y la producción.

## Nuevo León

AÑOS	Número de hectáreas en régimen de propiedad privada (MILES DE HECTÁREAS) Nuevo León	Valor Producción Agrícola (MILES DE PESOS) A PRECIOS DEL 2005 NUEVO LEON
1990	3975	\$1,733,988
1991	3982	\$2,131,689
1992	3989	\$2,412,970
1993	3996	\$2,466,263
1994	4002	\$3,621,926
1995	4009	\$2,456,029
1996	4016	\$2,956,815
1997	4023	\$2,051,925
1998	4030	\$3,283,542
1999	4036	\$2,678,230
2000	4043	\$3,135,186
2001	4050	\$3,006,227
2002	4057	\$3,619,171
2003	4063	\$3,633,637
2004	4070	\$2,705,276
2005	4077	\$2,930,717





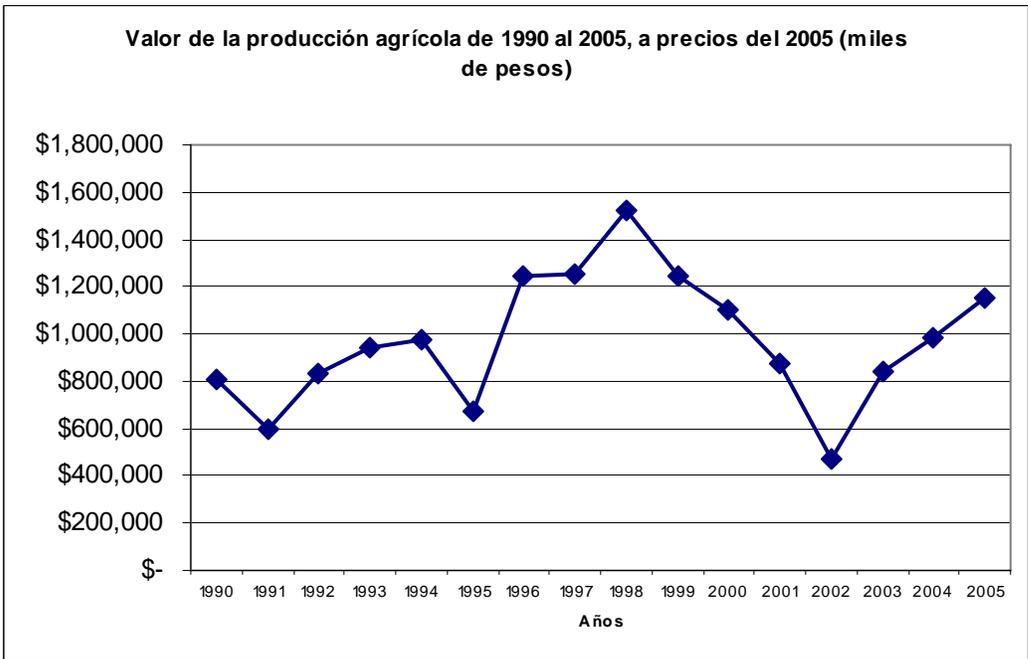
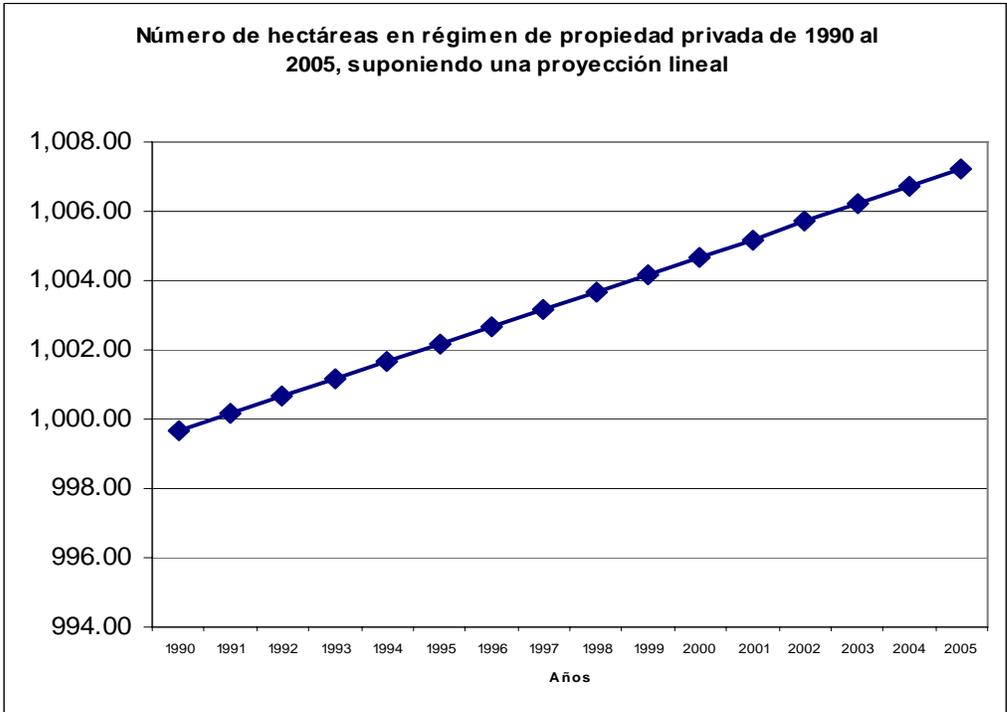
**Coefficiente de correlación:**

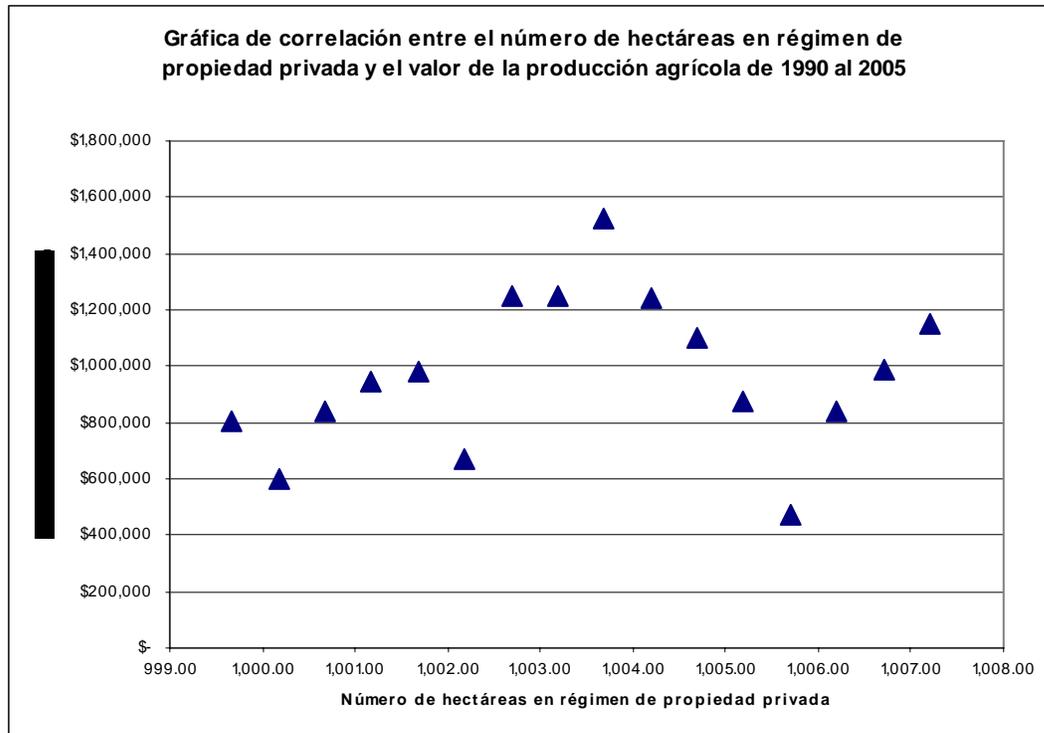
**0.59**

Este coeficiente al ser positivo explica que la propiedad privada tiene una influencia positiva en el comportamiento de la producción. No hay una correlación perfecta, más existe una asociación entre el cambio de la propiedad privada y la producción.

## Campeche

AÑOS	Número de hectáreas en régimen de propiedad privada (MILES DE HECTÁREAS)	Valor Producción Agrícola (MILES DE PESOS) A PRECIOS DEL 2005
	Campeche	Campeche
1990	999.67	\$ 805,255
1991	1,000.17	\$ 598,448
1992	1,000.68	\$ 836,825
1993	1,001.18	\$ 943,083
1994	1,001.68	\$ 979,521
1995	1,002.18	\$ 673,273
1996	1,002.68	\$1,248,240
1997	1,003.19	\$1,250,809
1998	1,003.69	\$1,524,015
1999	1,004.19	\$1,242,427
2000	1,004.69	\$1,098,887
2001	1,005.19	\$ 872,747
2002	1,005.70	\$ 473,796
2003	1,006.20	\$ 838,504
2004	1,006.70	\$ 986,343
2005	1,007.20	\$1,151,098





**Coefficiente de correlación:**

**0.20**

Este coeficiente al ser positivo explica que la propiedad privada tiene una influencia positiva en el comportamiento de la producción. No hay una correlación perfecta, más existe una asociación entre el cambio de la propiedad privada y la producción.

A continuación se presenta el promedio de las cinco Entidades Federales con un nivel bajo en el registro en propiedad privada, que a su vez han tenido una caída en términos reales en la producción agrícola.

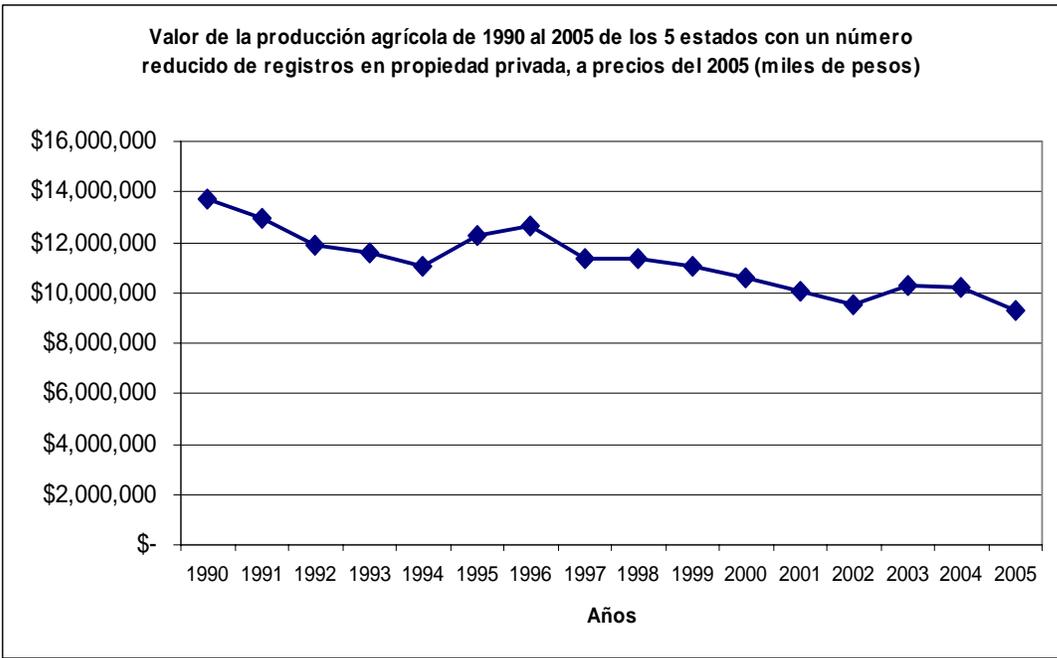
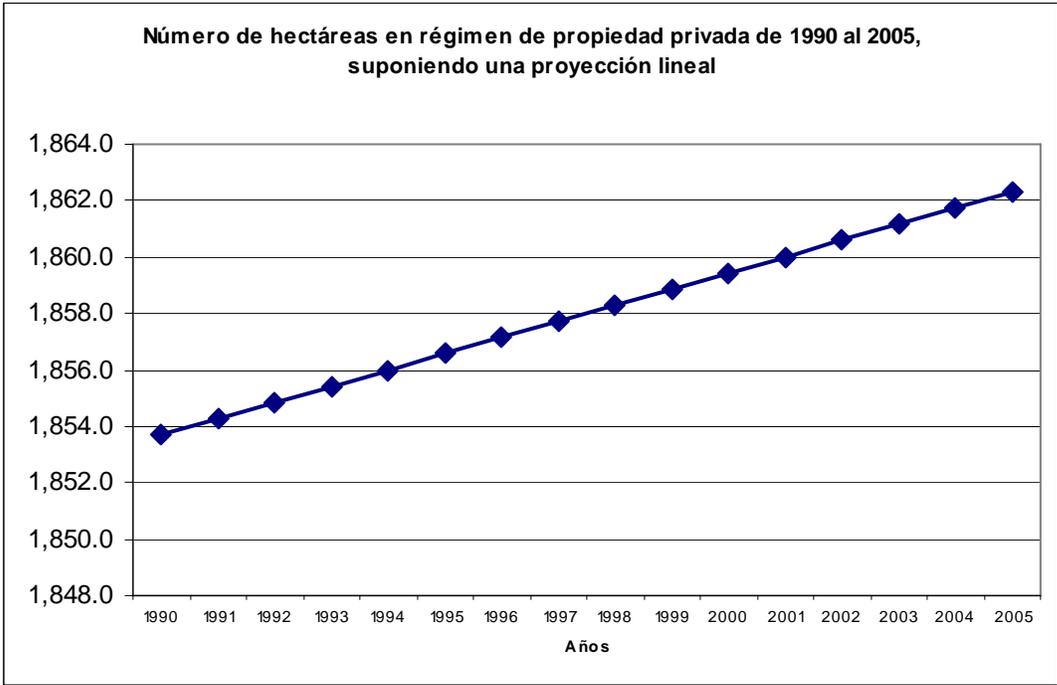
AÑO	Número de hectáreas en régimen de propiedad privada (MILES DE HECTÁREAS)					
	Chiapas	Guerrero	Oaxaca	Veracruz	Zacatecas	PROMEDIO
1990	1843.46	419.06	860.71	2987	3158.35	1853.69531
1991	1844.3	419.2	860.97	2988	3158.66	1854.26916
1992	1845.15	419.35	861.22	2990	3158.96	1854.84302
1993	1845.99	419.49	861.47	2991	3159.27	1855.41687
1994	1846.83	419.64	861.72	2992	3159.58	1855.99072
1995	1847.68	419.78	861.98	2993	3159.89	1856.56457
1996	1848.52	419.93	862.23	2995	3160.2	1857.13843
1997	1849.36	420.07	862.48	2996	3160.5	1857.71228
1998	1850.21	420.22	862.73	2997	3160.81	1858.28613
1999	1851.05	420.36	862.99	2999	3161.12	1858.85998
2000	1851.9	420.51	863.24	3000	3161.43	1859.43384
2001	1852.74	420.65	863.49	3001	3161.74	1860.00769
2002	1853.58	420.79	863.74	3003	3162.04	1860.58154
2003	1854.43	420.94	864	3004	3162.35	1861.15539
2004	1855.27	421.08	864.25	3005	3162.66	1861.72925
2005	1856.11	421.23	864.5	3007	3162.97	1862.3031

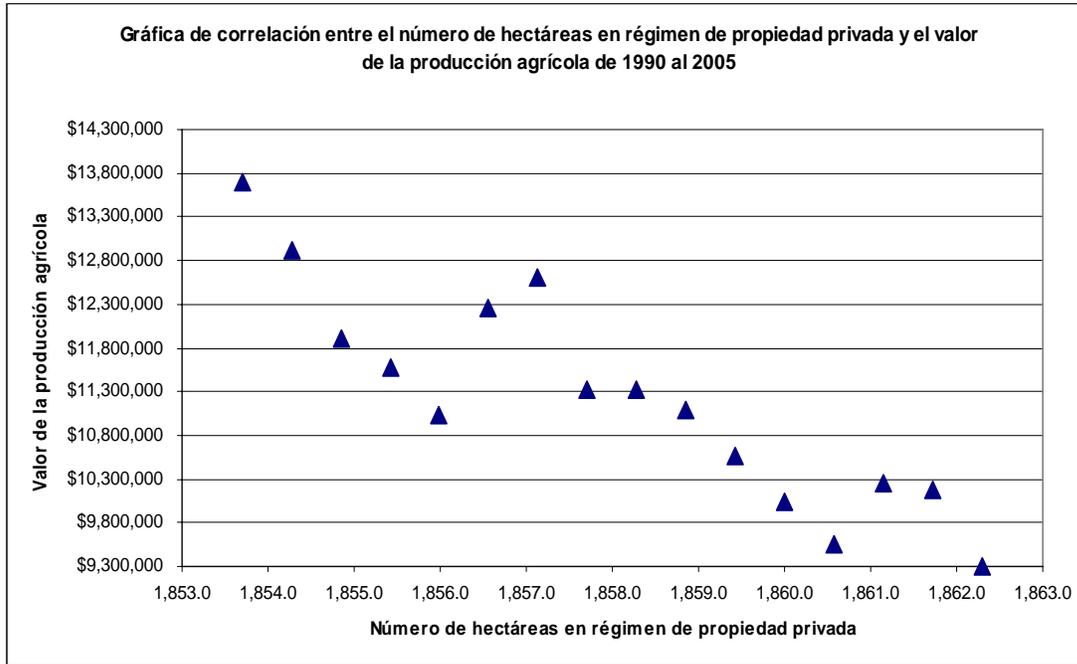
<sup>5</sup> Fuente: INEGI (1991). (Cifras del año 1991), VII Censo Agrícola-Ganadero, resultados definitivos.  
Fuente: Archivo Histórico del Registro Agrario Nacional 2005

<b>6 VALOR PRODUCCIÓN AGRÍCOLA (MILES DE PESOS) A PRECIOS DEL 2005 CHIAPAS</b>	<b>VALOR PRODUCCIÓN AGRÍCOLA (MILES DE PESOS) A PRECIOS DEL 2005 GUERRERO</b>	<b>VALOR PRODUCCIÓN AGRÍCOLA (MILES DE PESOS) A PRECIOS DEL 2005 OAXACA</b>	<b>VALOR PRODUCCIÓN AGRÍCOLA (MILES DE PESOS) A PRECIOS DEL 2005 VERACRUZ</b>	<b>VALOR PRODUCCIÓN AGRÍCOLA (MILES DE PESOS) A PRECIOS DEL 2005 ZACATECAS</b>	<b>VALOR PRODUCCIÓN AGRÍCOLA (MILES DE PESOS) A PRECIOS DEL 2005 PROMEDIO</b>
\$14,293,611	\$8,133,560	\$11,927,369	\$18,071,876	\$ 16,072,174	\$13,699,717.99
\$12,291,922	\$7,045,644	\$11,601,985	\$18,396,194	\$ 15,239,133	\$12,914,975.59
\$12,346,632	\$7,919,521	\$11,206,375	\$18,878,427	\$ 9,198,936	\$11,909,978.28
\$12,134,980	\$7,478,904	\$12,643,000	\$17,242,569	\$ 8,391,876	\$11,578,265.89
\$11,178,077	\$6,121,706	\$14,725,918	\$15,702,131	\$ 7,407,416	\$11,027,049.55
\$16,389,027	\$7,228,793	\$12,127,837	\$18,884,026	\$ 6,622,767	\$12,250,489.98
\$15,634,213	\$7,959,544	\$11,663,614	\$19,063,319	\$ 8,758,486	\$12,615,835.12
\$14,443,839	\$5,827,724	\$10,773,224	\$18,056,328	\$ 7,528,272	\$11,325,877.54
\$10,992,760	\$5,970,498	\$11,155,617	\$19,631,685	\$ 8,904,501	\$11,331,012.15
\$11,610,274	\$7,404,025	\$10,445,793	\$19,945,163	\$ 6,020,707	\$11,085,192.50
\$11,480,608	\$7,352,643	\$10,419,965	\$16,487,142	\$ 7,109,323	\$10,569,936.26
\$ 9,161,339	\$6,791,429	\$10,560,730	\$16,173,227	\$ 7,488,843	\$10,035,113.66
\$ 9,202,138	\$6,193,445	\$ 9,542,613	\$16,243,435	\$ 6,581,912	\$9,552,708.57
\$12,675,011	\$6,966,376	\$ 8,777,704	\$15,910,743	\$ 6,970,276	\$10,260,021.95
\$13,158,923	\$6,606,157	\$ 8,182,497	\$15,856,722	\$ 7,053,877	\$10,171,635.10
\$10,957,367	\$6,931,865	\$ 7,268,978	\$16,021,654	\$ 5,368,304	\$9,309,633.56

<sup>6</sup> Fuente: SAGARPA (2006). Sistema de Información Agropecuaria de Consulta, datos del año 1991, (SIACON 2006), [http://www.siap.sagarpa.gob.mx/sistemas/siacon/SIACON\\_2006.html](http://www.siap.sagarpa.gob.mx/sistemas/siacon/SIACON_2006.html)

AÑOS	Miles de Hectáreas en Propiedad Privada PROMEDIO	Producción de producción en términos reales a precios de 2005 PROMEDIO
1990	1,853.7	\$13,699,718
1991	1,854.3	\$12,914,976
1992	1,854.8	\$11,909,978
1993	1,855.4	\$11,578,266
1994	1,856.0	\$11,027,050
1995	1,856.6	\$12,250,490
1996	1,857.1	\$12,615,835
1997	1,857.7	\$11,325,878
1998	1,858.3	\$11,331,012
1999	1,858.9	\$11,085,192
2000	1,859.4	\$10,569,936
2001	1,860.0	\$10,035,114
2002	1,860.6	\$9,552,709
2003	1,861.2	\$10,260,022
2004	1,861.7	\$10,171,635
2005	1,862.3	\$9,309,634





**Coefficiente de correlación:**

**-0.89**

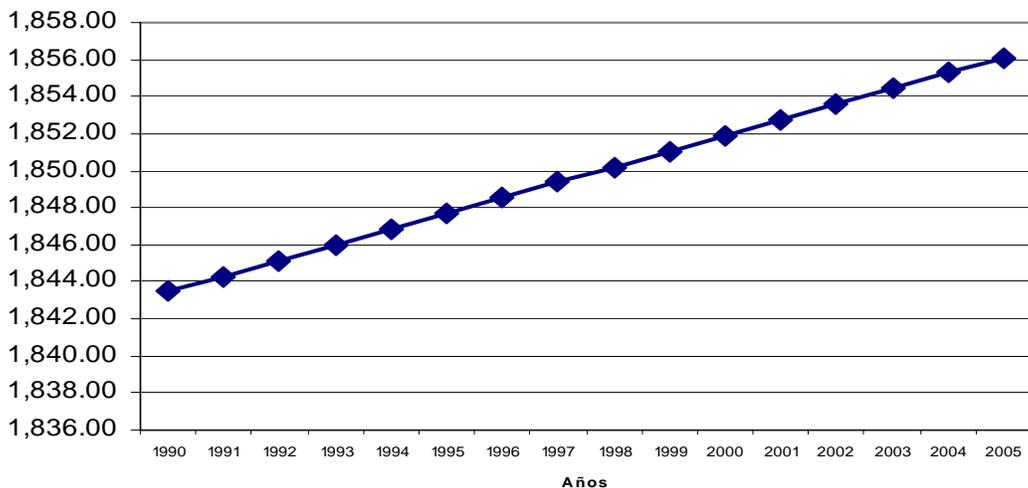
Este coeficiente refleja una asociación negativa alta entre el bajo registro en propiedad privada y la producción.

A continuación se analizan cada una de las cinco Entidades Federativas con baja inscripción en propiedad privada, que a su vez han tenido una baja producción agrícola en términos reales. Estas Entidades son las que se usaron en el promedio inmediatamente anterior y el objeto ahora es estudiar el comportamiento de cada caso en lo particular.

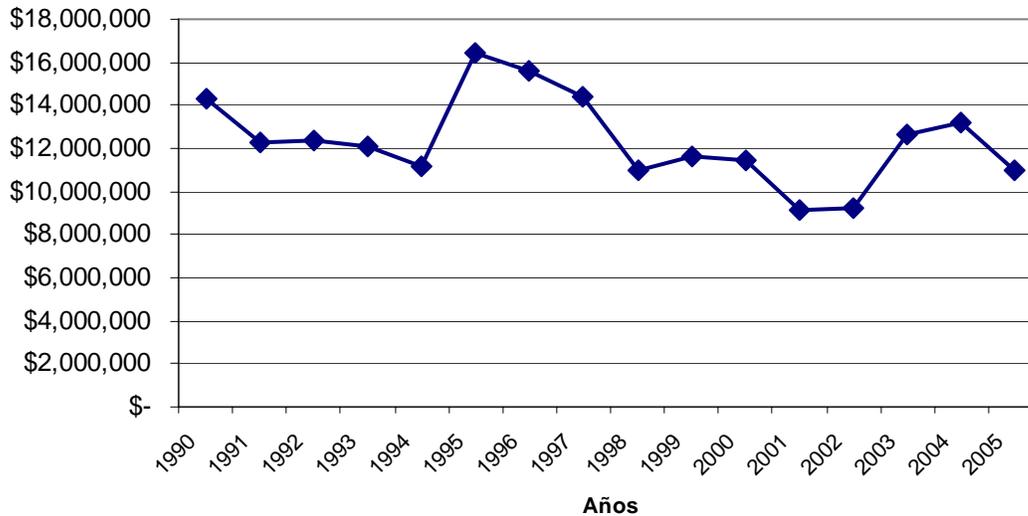
## Chiapas

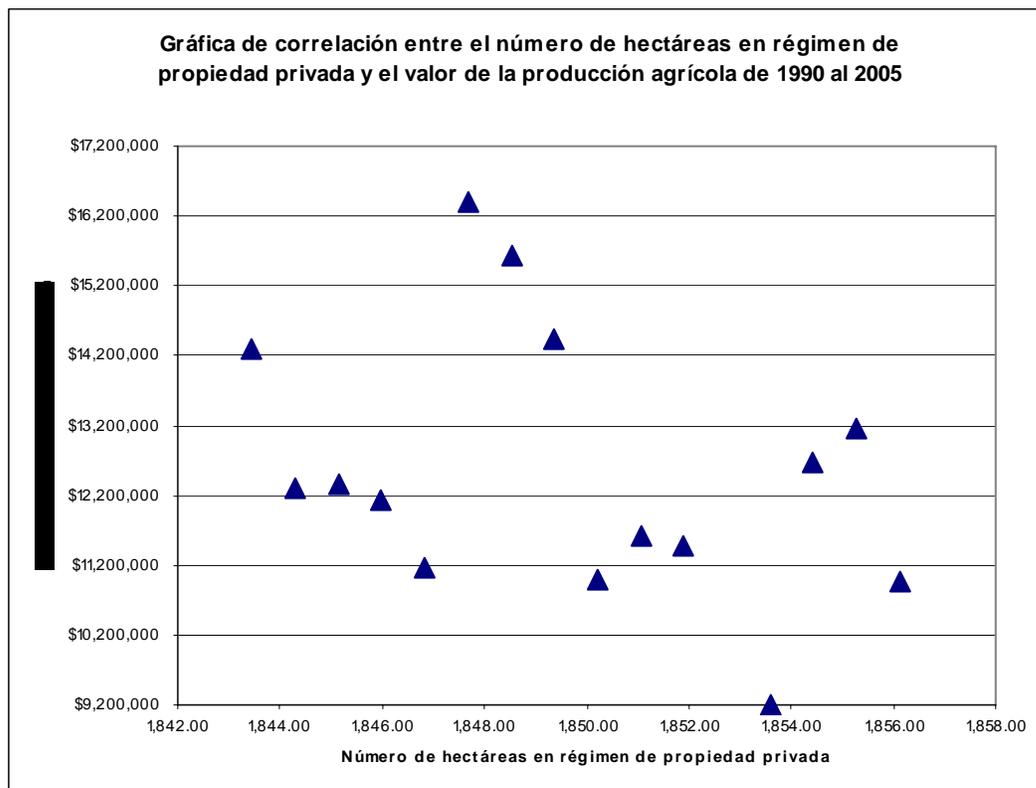
AÑOS	Número de hectáreas en régimen de propiedad privada (MILES DE HECTÁREAS)	Valor Producción Agrícola (MILES DE PESOS) A PRECIOS DEL 2005
	Chiapas	Chiapas
1990	1,843.46	\$14,293,611
1991	1,844.30	\$12,291,922
1992	1,845.15	\$12,346,632
1993	1,845.99	\$12,134,980
1994	1,846.83	\$11,178,077
1995	1,847.68	\$16,389,027
1996	1,848.52	\$15,634,213
1997	1,849.36	\$14,443,839
1998	1,850.21	\$10,992,760
1999	1,851.05	\$11,610,274
2000	1,851.90	\$11,480,608
2001	1,852.74	\$9,161,339
2002	1,853.58	\$9,202,138
2003	1,854.43	\$12,675,011
2004	1,855.27	\$13,158,923
2005	1,856.11	\$10,957,367

**Número de hectáreas en régimen de propiedad privada de 1990 al 2005, suponiendo una proyección lineal**



**Valor de la producción agrícola de 1990 al 2005, a precios del 2005 (miles de pesos)**





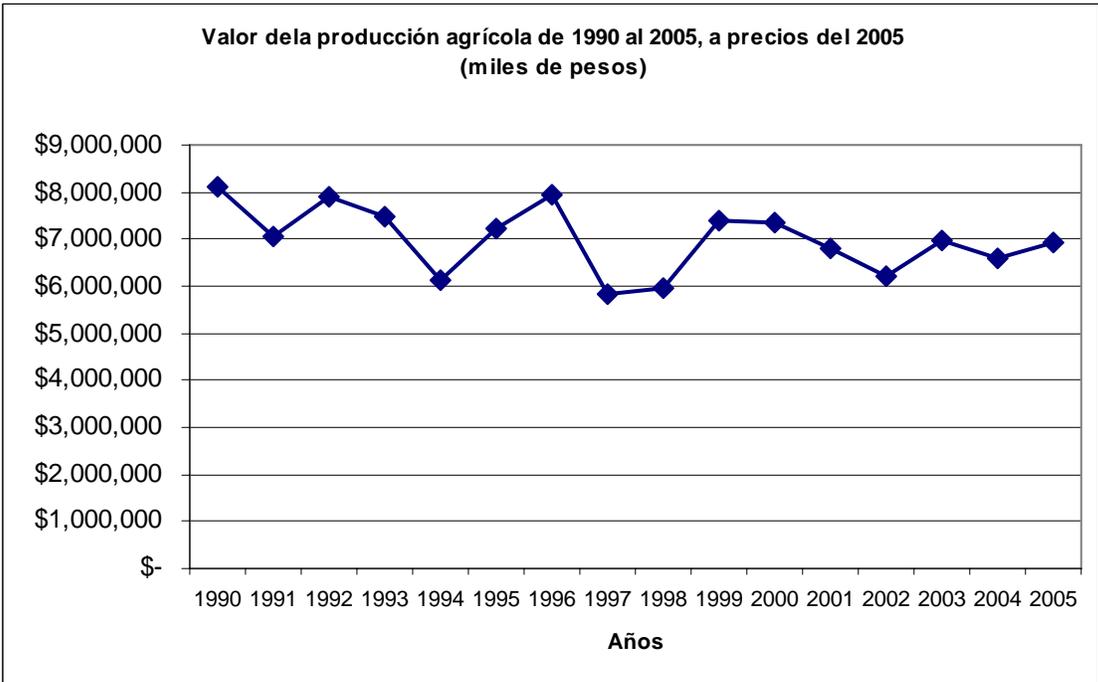
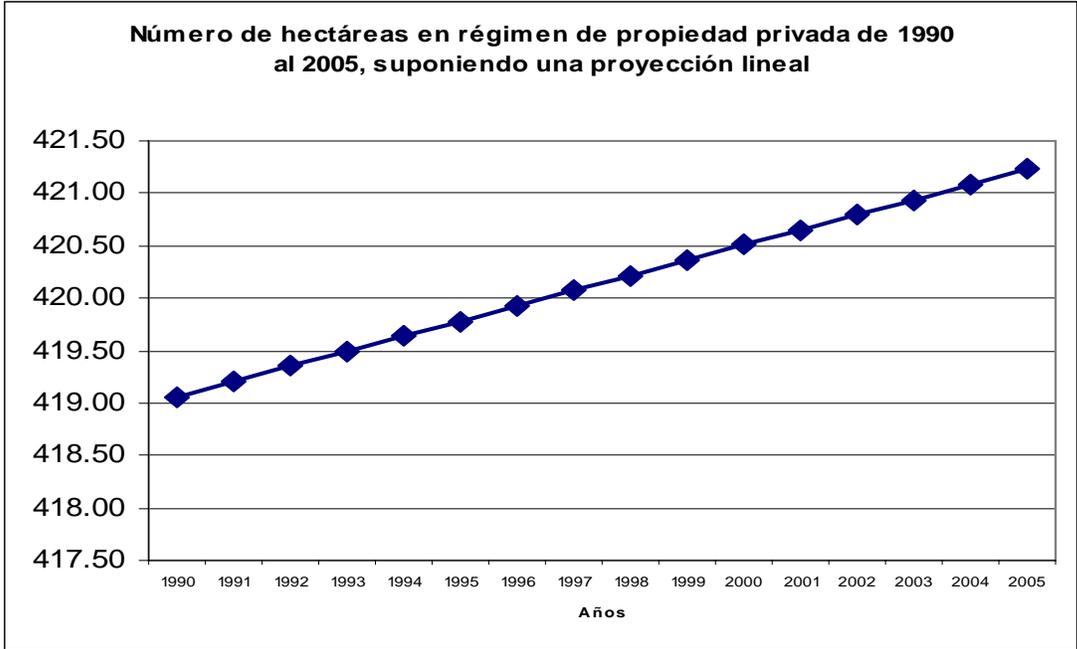
**Coefficiente de correlación:**

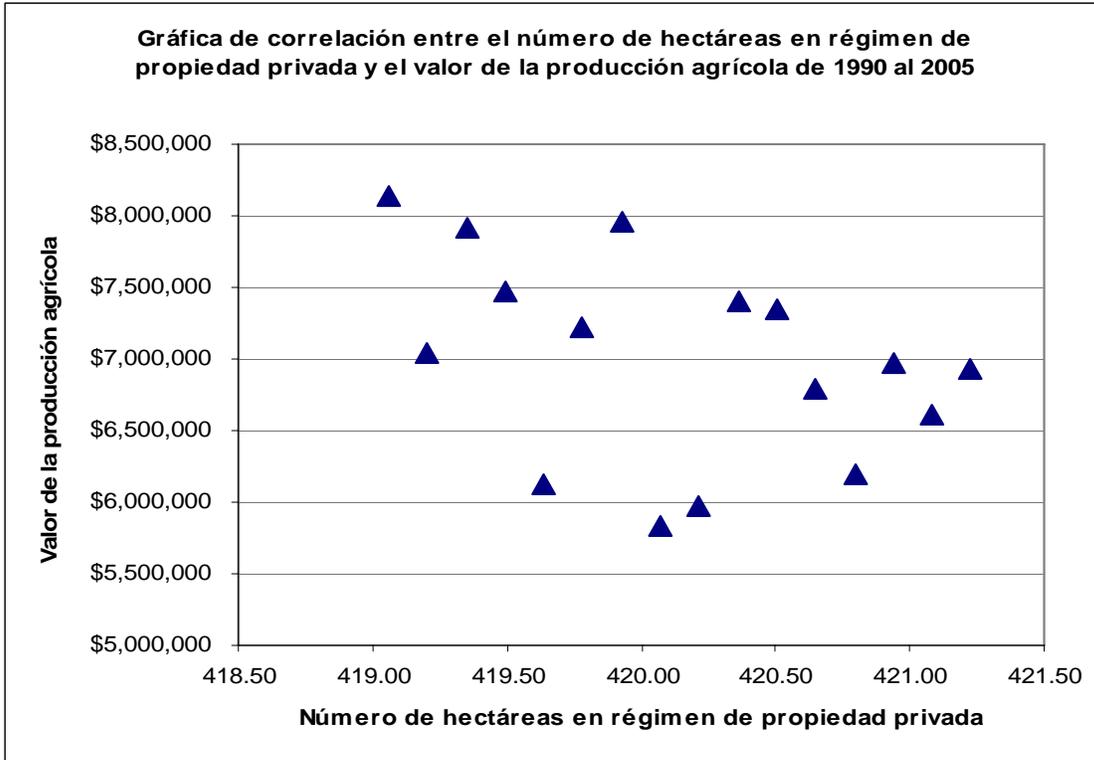
**-0.40**

Este coeficiente refleja una asociación negativa entre el bajo registro en propiedad privada y la producción.

## Guerrero

AÑOS	Número de hectáreas en régimen de propiedad privada (MILES DE HECTÁREAS)	Valor Producción Agrícola (MILES DE PESOS) A PRECIOS DEL 2005
	Guerrero	Guerrero
1990	419.06	\$8,133,560
1991	419.20	\$7,045,644
1992	419.35	\$7,919,521
1993	419.49	\$7,478,904
1994	419.64	\$6,121,706
1995	419.78	\$7,228,793
1996	419.93	\$7,959,544
1997	420.07	\$5,827,724
1998	420.22	\$5,970,498
1999	420.36	\$7,404,025
2000	420.51	\$7,352,643
2001	420.65	\$6,791,429
2002	420.79	\$6,193,445
2003	420.94	\$6,966,376
2004	421.08	\$6,606,157
2005	421.23	\$6,931,865





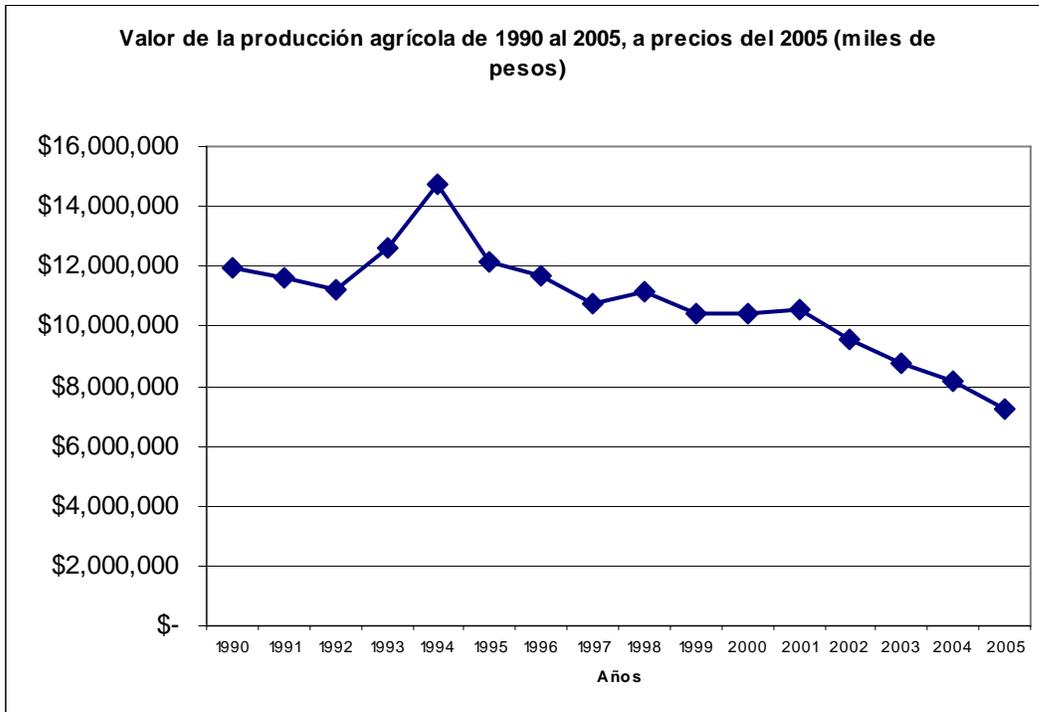
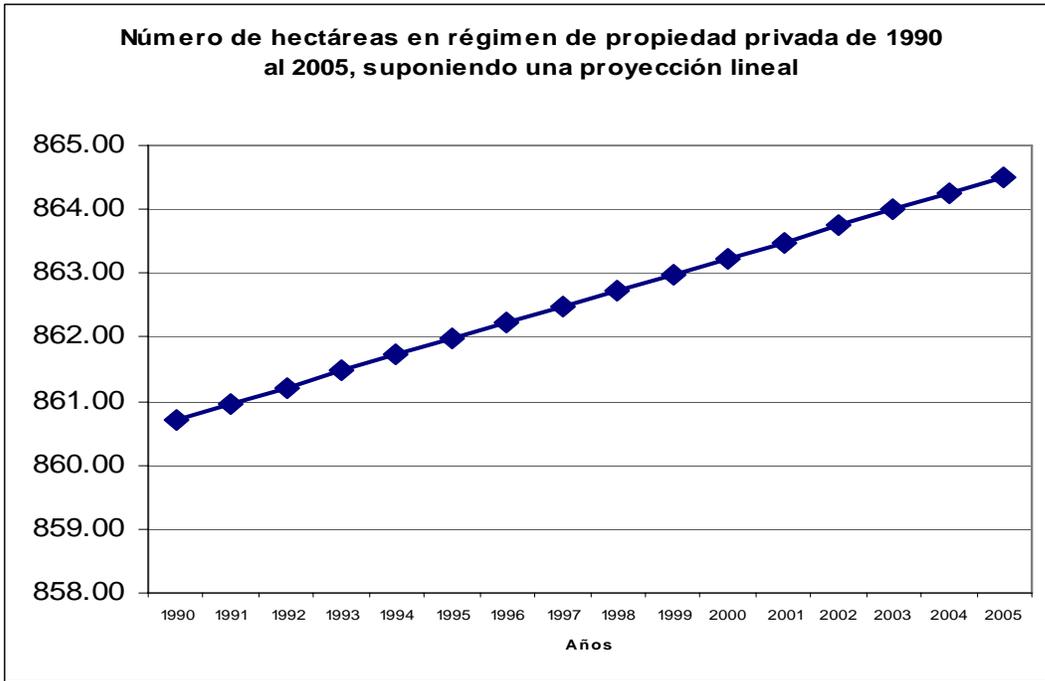
**Coefficiente de correlación:**

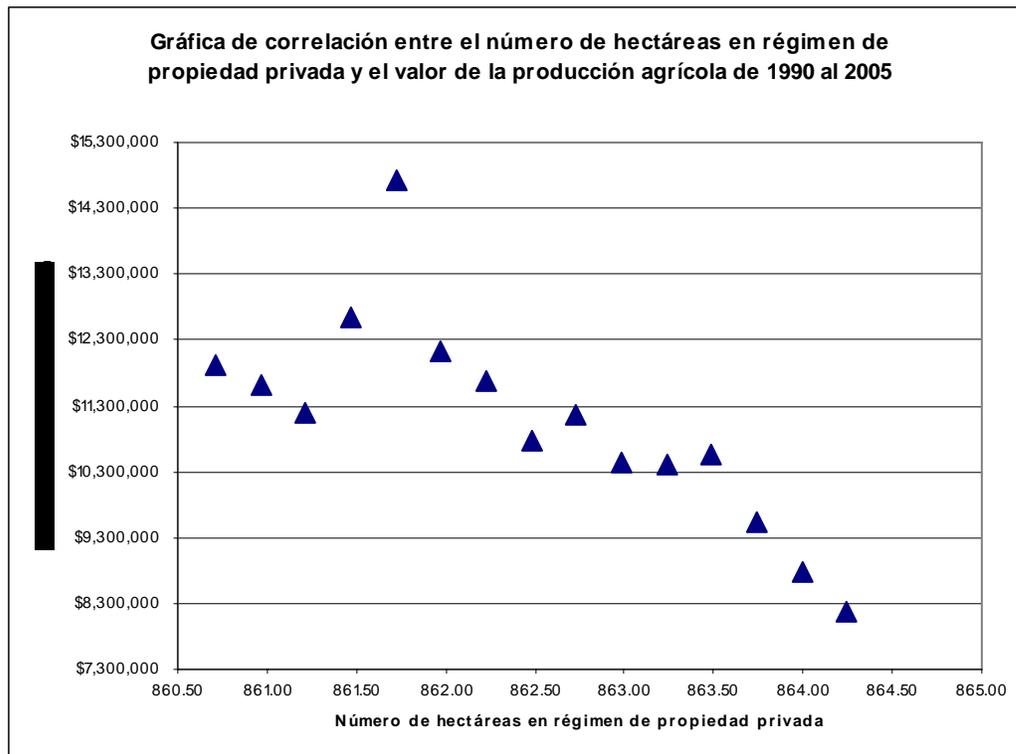
**-0.41**

Este coeficiente refleja una asociación negativa entre el bajo registro en propiedad privada y la producción.

## Oaxaca

AÑOS	Número de hectáreas en régimen de propiedad privada (MILES DE HECTÁREAS) Oaxaca	Valor Producción Agrícola (MILES DE PESOS) A PRECIOS DEL 2005 Oaxaca
1990	860.71	\$11,927,369
1991	860.97	\$11,601,985
1992	861.22	\$11,206,375
1993	861.47	\$12,643,000
1994	861.72	\$14,725,918
1995	861.98	\$12,127,837
1996	862.23	\$11,663,614
1997	862.48	\$10,773,224
1998	862.73	\$11,155,617
1999	862.99	\$10,445,793
2000	863.24	\$10,419,965
2001	863.49	\$10,560,730
2002	863.74	\$9,542,613
2003	864.00	\$8,777,704
2004	864.25	\$8,182,497
2005	864.50	\$7,268,978





**Coefficiente de correlación:**

**-0.81**

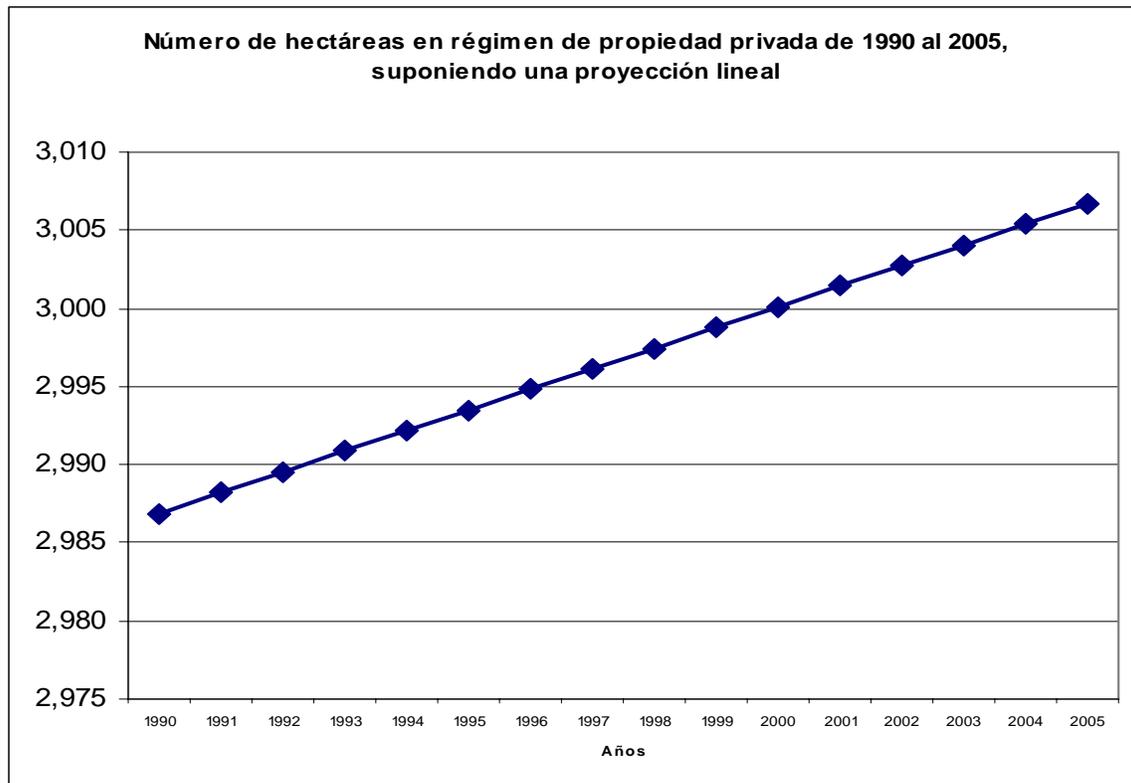
Este coeficiente refleja una asociación negativa alta entre el bajo registro en propiedad privada y la producción.

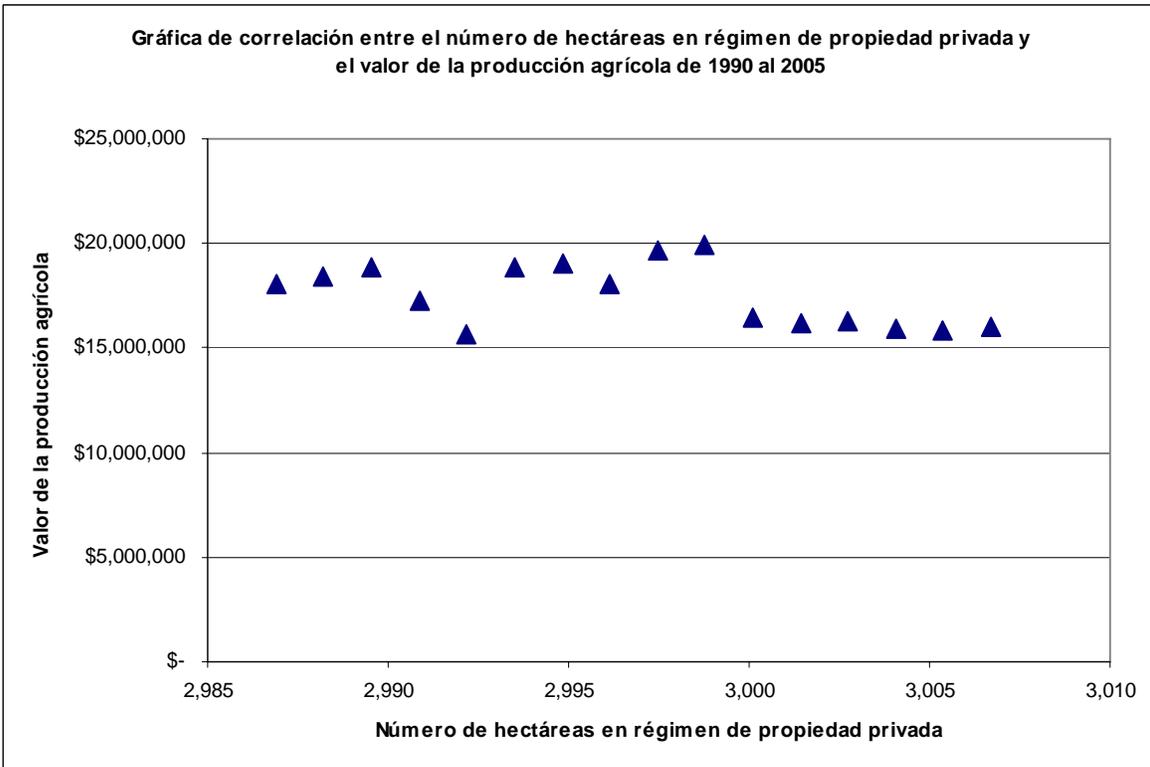
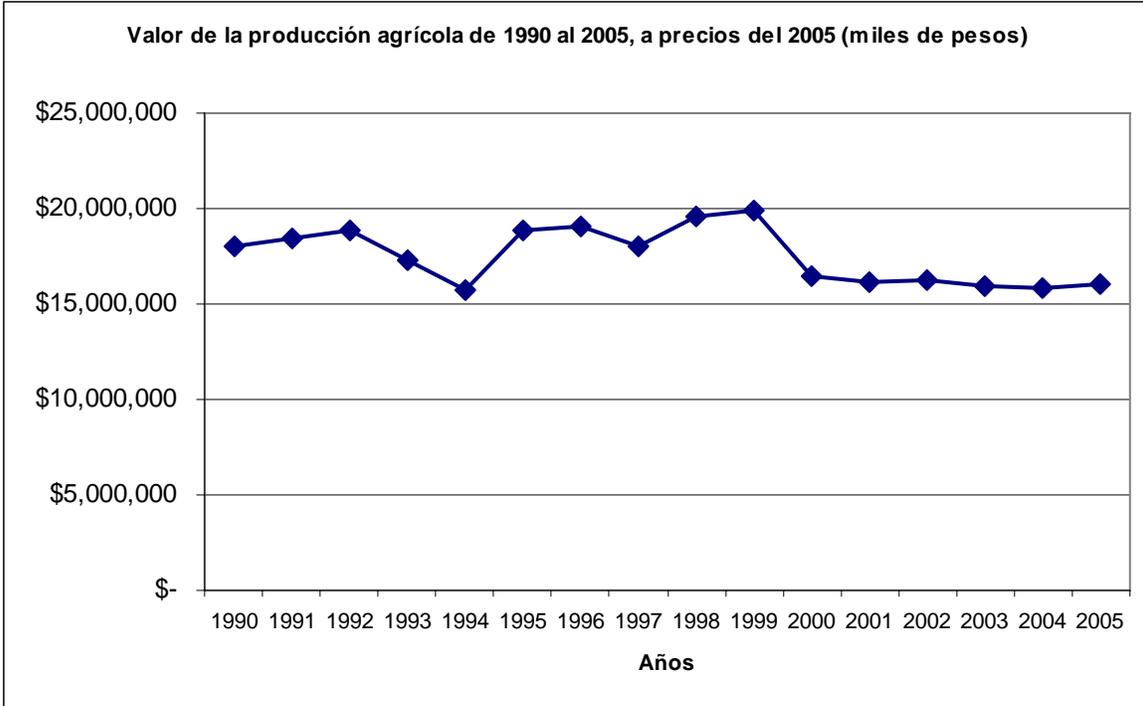
## Veracruz

AÑOS	Número de hectáreas en régimen de propiedad privada (MILES DE HECTÁREAS)	Valor Producción Agrícola (MILES DE PESOS) A PRECIOS DEL 2005
	Veracruz	Veracruz
1990	2,987	\$18,071,876
1991	2,988	\$18,396,194
1992	2,990	\$18,878,427
1993	2,991	\$17,242,569
1994	2,992	\$15,702,131
1995	2,993	\$18,884,026
1996	2,995	\$19,063,319
1997	2,996	\$18,056,328
1998	2,997	\$19,631,685
1999	2,999	\$19,945,163
2000	3,000	\$16,487,142
2001	3,001	\$16,173,227
2002	3,003	\$16,243,435
2003	3,004	\$15,910,743
2004	3,005	\$15,856,722

2005

3,007 \$16,021,654





**Coefficiente de correlación:**

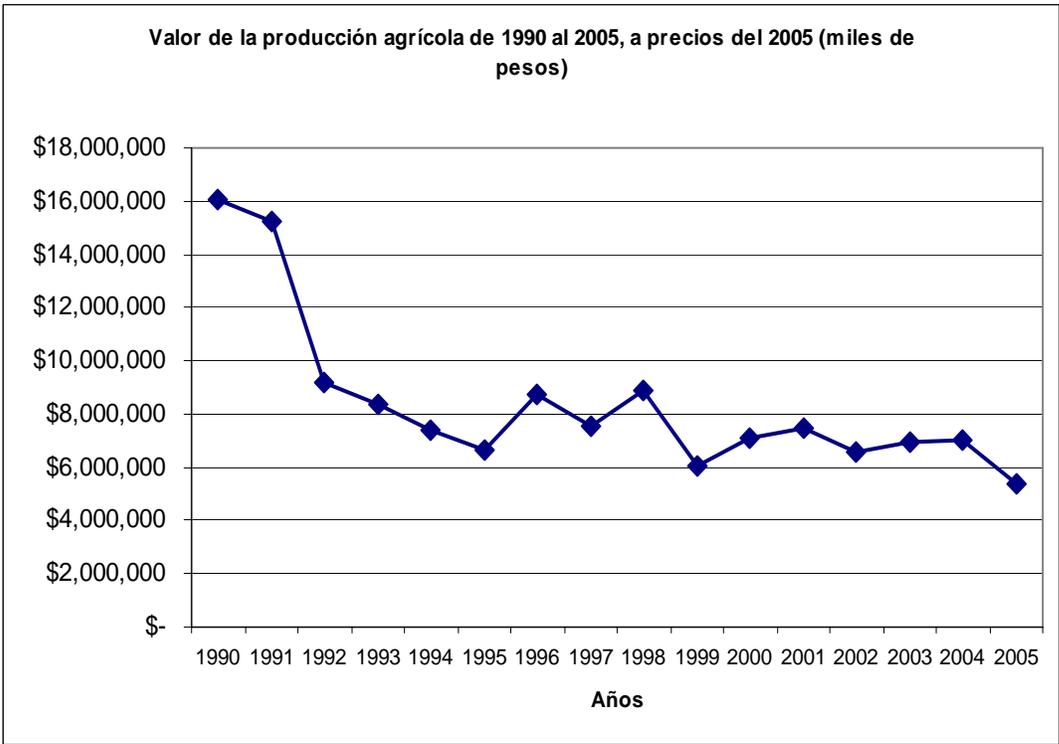
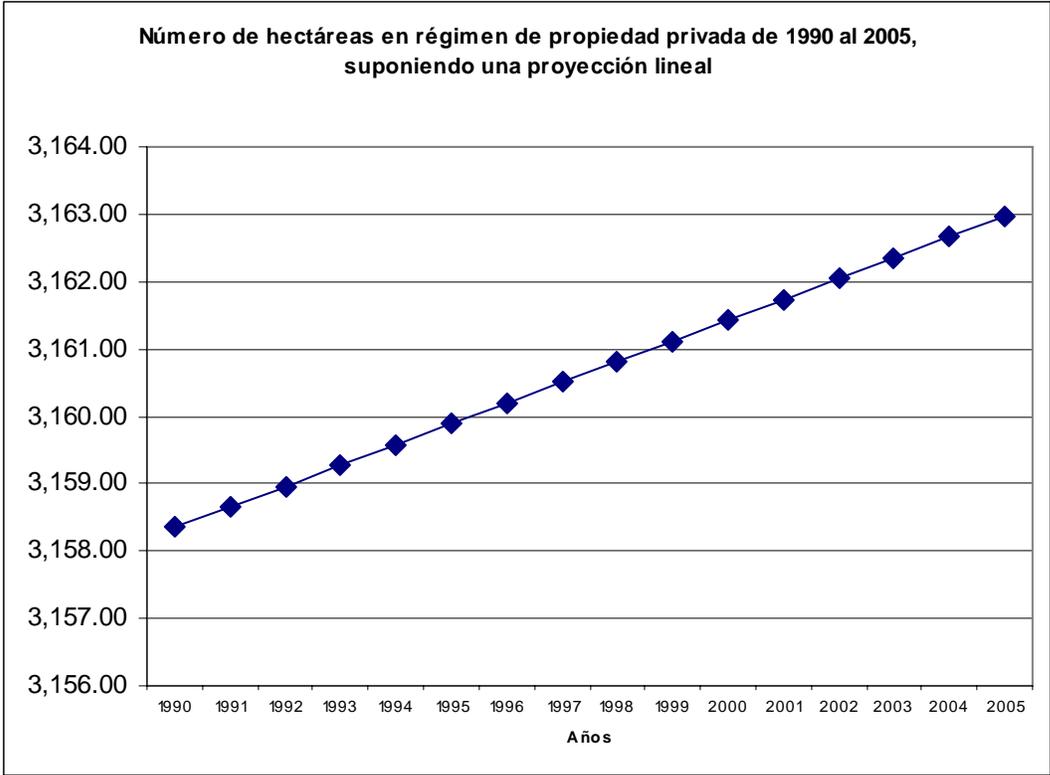
**-0.52**

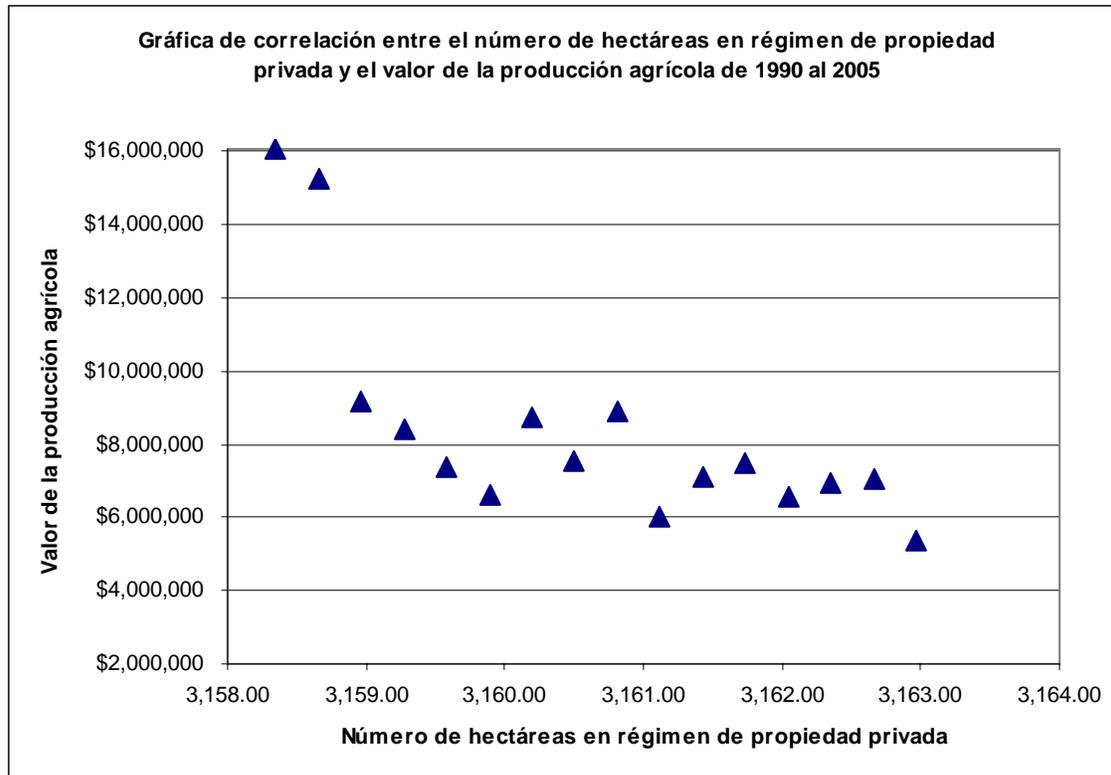
Este coeficiente refleja una asociación negativa entre el bajo registro en propiedad privada y la producción.

**Zacatecas**

AÑOS	Número de hectáreas en régimen de propiedad privada (MILES DE HECTÁREAS)	Valor Producción Agrícola (MILES DE PESOS) A PRECIOS DEL 2005
	Zacatecas	Zacatecas
1990	3,158.35	\$16,072,174
1991	3,158.66	\$15,239,133

1992	3,158.96	\$9,198,936
1993	3,159.27	\$8,391,876
1994	3,159.58	\$7,407,416
1995	3,159.89	\$6,622,767
1996	3,160.20	\$8,758,486
1997	3,160.50	\$7,528,272
1998	3,160.81	\$8,904,501
1999	3,161.12	\$6,020,707
2000	3,161.43	\$7,109,323
2001	3,161.74	\$7,488,843
2002	3,162.04	\$6,581,912
2003	3,162.35	\$6,970,276
2004	3,162.66	\$7,053,877
2005	3,162.97	\$5,368,304





**Coefficiente de correlación:**

**-0.72**

Este coeficiente refleja una asociación negativa alta entre el bajo registro en propiedad privada y la producción.

### **12.3 EL EFECTO Y LA SIGNIFICANCIA DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN**

## LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA

A continuación se llevan cabo dos regresiones para determinar el efecto del incremento de la propiedad privada en la producción agrícola. Una se lleva a cabo con las Entidades que han reflejado un incremento significativo en el Registro de Propiedad Privada destinada a actividades agrícolas y que su vez han tenido un incremento en la producción agrícola en términos reales. La otra regresión se lleva a cabo con todas las Entidades Federativas. En ambas regresiones se utiliza la variable dependiente de la producción agrícola y las variables independientes de la propiedad privada, la inversión y el crédito.

		Valor de la producción agrícola del 2005 (miles de pesos)	Valor de la producción agrícola de 1991 a precios del 2005 (miles de pesos)	El cambio: valor de la producción agrícola del 2005 menos valor de la producción agrícola de 1991 a precios del 2005 (miles de pesos)
1	Aguascalientes	\$ 1,407	\$ 1,604	-\$ 197
2	Baja California Norte	\$ 6,502	\$ 6,278	\$ 224
3	Baja California Sur	\$ 2,410	\$ 1,449	\$ 961
4	Campeche	\$ 1,151	\$ 598	\$ 553
5	Coahuila	\$ 3,299	\$ 4,277	-\$ 978
6	Colima	\$ 2,760	\$ 2,447	\$ 313
7	Chiapas	\$ 10,957	\$ 12,292	-\$ 1,335
8	Chihuahua	\$ 10,870	\$ 11,748	-\$ 878
9	Distrito Federal	\$ 876	\$ 1,325	-\$ 449
10	Durango	\$ 3,259	\$ 5,465	-\$ 2,207
11	Guanajuato	\$ 9,843	\$ 12,943	-\$ 3,101
12	Guerrero	\$ 6,932	\$ 7,046	-\$ 114
13	Hidalgo	\$ 3,591	\$ 5,041	-\$ 1,451
14	Jalisco	\$ 14,577	\$ 22,572	-\$ 7,995
15	México	\$ 10,233	\$ 12,215	-\$ 1,982
16	Michoacán	\$ 16,711	\$ 19,334	-\$ 2,622
17	Morelos	\$ 3,838	\$ 4,023	-\$ 185

18	Nayarit	\$ 3,976	\$ 6,090	-\$ 2,114
19	Nuevo León	\$ 2,931	\$ 2,132	\$ 799
20	Oaxaca	\$ 7,269	\$ 11,602	-\$ 4,333
21	Puebla	\$ 6,417	\$ 10,052	-\$ 3,635
22	Querétaro	\$ 923	\$ 1,138	-\$ 214
23	Quintana Roo	\$ 937	\$ 476	\$ 461
24	San Luis Potosí	\$ 4,933	\$ 4,533	\$ 400
25	Sinaloa	\$ 17,010	\$ 25,778	-\$ 8,767
26	Sonora	\$ 11,189	\$ 18,709	-\$ 7,520
27	Tabasco	\$ 3,032	\$ 2,578	\$ 454
28	Tamaulipas	\$ 7,987	\$ 9,907	-\$ 1,920
29	Tlaxcala	\$ 1,204	\$ 2,381	-\$ 1,177
30	Veracruz	\$ 16,022	\$ 18,396	-\$ 2,375
31	Yucatán	\$ 1,837	\$ 1,460	\$ 376
32	Zacatecas	\$ 5,368	\$ 15,239	-\$ 9,871

Tabla I: Valor de la producción agrícola de 1991 y 2005 para las 32 Entidades Federativas

De acuerdo a la Tabla I, se aprecia que hay únicamente nueve estados en los cuales el valor de la producción agrícola ha aumentado durante 1991 al 2005 y son:

- Baja California Norte \$224 millones de pesos a precios del 2005
- Baja California Sur \$961 millones de pesos a precios del 2005
- Campeche \$553 millones de pesos a precios del 2005
- Colima \$313 millones de pesos a precios del 2005
- Nuevo León \$799 millones de pesos a precios del 2005
- Quintana Roo \$ 461 millones de pesos a precios del 2005
- San Luis Potosí \$ 400 millones de pesos a precios del 2005
- Tabasco \$ 454 millones de pesos a precios del 2005
- Yucatán \$376 millones de pesos a precios del 2005

El registro de número de hectáreas en régimen de propiedad privada destinada a actividades rurales ha aumentado de 1991 al 2005, excepto para el Distrito Federal.

	Número de hectáreas registradas en régimen de propiedad privada en 1991 (miles de hectáreas)	Número de hectáreas registradas en régimen de propiedad privada en 2005 (miles de hectáreas)	El cambio: Número de hectáreas en régimen de propiedad privada de 2005 menos número de hectáreas en régimen de propiedad privada de 1991 (miles de hectáreas)
1 Aguascalientes	255	272	17
2 Baja California	545	846	301
3 Baja California Sur	1,187	1,268	81
4 Campeche	1,000	1,007	7
5 Coahuila	8,179	8,298	119
6 Colima	191	342	151
7 Chiapas	1,844	1,856	12
8 Chihuahua	12,568	12,724	156
9 Distrito Federal	10	10	0
10 Durango	3,088	3,120	31
11 Guanajuato	1,436	1,462	27
12 Guerrero	419	421	2
13 Hidalgo	582	592	10
14 Jalisco	3,476	3,498	21
15 México	447	454	7
16 Michoacán	2,280	2,290	10
17 Morelos	44	46	2
18 Nayarit	458	470	11
19 Nuevo León	3,982	4,077	95
20 Oaxaca	861	865	4
21 Puebla	1,611	1,621	10
22 Querétaro	483	495	11
23 Quintana Roo	375	396	21
24 San Luis Potosí	1,487	1,498	11
25 Sinaloa	751	792	41
26 Sonora	10,039	10,193	154
27 Tabasco	836	846	10

28	Tamaulipas	4,491	4,566	75
29	Tlaxcala	104	110	5
30	Veracruz	2,988	3,007	18
31	Yucatán	1,315	1,332	17
32	Zacatecas	3,159	3,163	4

Tabla II: Número de hectáreas registradas en régimen de propiedad privada

Si la Tabla II se ordena descendientemente, se obtiene la siguiente tabla de posiciones:

- Baja California Norte con 300 mil hectáreas registradas de 1991 al 2005
- Chihuahua con 156 mil hectáreas registradas de 1991 al 2005
- Sonora con 153 mil hectáreas registradas de 1991 al 2005
- Colima con 151 mil hectáreas registradas de 1991 al 2005
- Coahuila con 119 mil hectáreas registradas de 1991 al 2005
- Nuevo León con 94 mil hectáreas registradas de 1991 al 2005
- Baja California Sur con 81 mil hectáreas registradas de 1991 al 2005

Por lo tanto, es posible obtener un Estado con un cambio en el valor de la producción agrícola negativo y en cambio, un gran número de hectáreas registradas en régimen de propiedad privada de 1991 al 2005 como es el caso de Coahuila. Por tal motivo, se eligen en la muestra los 12 Estados con el mayor número de registros en propiedad privada y se revisa con precisión el valor de su producción agrícola.

Para hacer comparables las cifras del año 1991 en el modelo de regresión con las correspondientes del 2005 fue necesario trasladarlas considerando la inflación de cada año. Por ejemplo, Aguascalientes registró un valor de producción agrícola en 1991 por \$304,781. Para trasladar esta cifra se debe realizar el siguiente cálculo:

$$\begin{aligned}
& \$304,781 * (1+tasa\_inflaci3n1992) * (1+tasa\_inflaci3n1993) * (1+tasa\_inflaci3n1994) \\
& * (1+tasa\_inflaci3n1995) * (1+tasa\_inflaci3n1996) * (1+tasa\_inflaci3n1997) \\
& * (1+tasa\_inflaci3n1998) * (1+tasa\_inflaci3n1999) * (1+tasa\_inflaci3n2000) \\
& * (1+tasa\_inflaci3n2001) * (1+tasa\_inflaci3n2002) * (1+tasa\_inflaci3n2003) \\
& * (1+tasa\_inflaci3n2004) * (1+tasa\_inflaci3n2005) \\
& = \$304,781 * (1.1194) * (1.0801) * (1.0705) * (1.5197) * (1.277) * (1.1572) * (1.1861) \\
& * (1.1232) * (1.0896) * (1.044) * (1.057) * (1.0398) * (1.0519) * (1.0333) \\
& = \$304,781 * (5.26218315) = \$1,603,814
\end{aligned}$$

Con lo cual el valor de la producci3n agr3cola en 1991 de Aguascalientes fue de \$1,603,814 a precios del 2005, es decir, esta cifra ya es comparable con cualquier otra registrada en el 2005.

La informaci3n sobre las tasas de inflaci3n fue obtenida del Banco de M3xico, 2006, en el resumen de 3ndices de precios consumidor y productor, principales 3ndices mensuales.<sup>7</sup>

### **Datos Utilizados en los Modelos de Regresi3n**

---

<sup>7</sup> <http://www.banxico.org.mx/polmoneinflacion/estadisticas/indicesPrecios/indicesPreciosConsumidor.html>

Año 1991	Entidad Federativa	Valor de la producción agrícola a precios del 2005 (miles de pesos)	Número de hectáreas en régimen de propiedad privada (miles de hectáreas)	Crédito agrícola a precios del 2005 (miles de pesos)	Inversión agrícola a precios del 2005 (miles de pesos)
1	Aguascalientes	\$ 1,603,814	255	\$ 174,586	\$22,707
2	Baja California	\$ 6,277,897	545	\$ 1,416,444	\$2,180,981
3	Baja California Sur	\$1,448,875	1187	\$ 201,415	\$7,798
4	Campeche	\$598,448	1000	\$ 89,853	\$15,420
5	Coahuila	\$4,277,166	8179	\$ 1,453,692	\$71,832
6	Colima	\$2,447,214	191	\$ 140,112	\$4,354
7	Chiapas	\$12,300,000	1844	\$ 1,571,490	\$660,801
8	Chihuahua	\$11,700,000	12568	\$ 856,693	\$24,971
9	Distrito Federal	\$1,325,161	10	\$ 12,500,000	\$2,196
10	Durango	\$5,465,487	3088	\$ 387,819	\$8,938
11	Guanajuato	\$12,900,000	1436	\$ 1,329,136	\$338,502
12	Guerrero	\$7,045,644	419	\$ 243,973	\$676,353
13	Hidalgo	\$5,041,293	582	\$ 157,891	\$2,090
14	Jalisco	\$22,600,000	3476	\$ 264,347	\$14,885
15	México	\$12,200,000	447	\$ 199,056	\$48,878
16	Michoacán	\$19,300,000	2280	\$ 290,384	\$46,279
17	Morelos	\$4,022,634	44	\$ 905,187	\$16,121
18	Nayarit	\$6,089,765	458	\$ 753,703	\$70,076
19	Nuevo León	\$2,131,689	3982	\$ 10,600,000	\$56,373
20	Oaxaca	\$11,600,000	861	\$ 125,384	\$62,217
21	Puebla	\$10,100,000	1611	\$ 1,329,393	\$1,634
22	Querétaro	\$1,137,554	483	\$ 557,941	\$2,010
23	Quintana Roo		375	\$ 8,564	

		\$476,114			\$9,179
24	San Luis Potosí	\$4,533,460	1487	\$ 413,137	\$5,670,302
25	Sinaloa	\$25,800,000	751	\$ 8,676,626	\$22,804
26	Sonora	\$18,700,000	10039	\$ 1,916,619	\$522,432
27	Tabasco	\$2,577,969	836	\$ 113,754	\$36,947
28	Tamaulipas	\$9,907,348	4491	\$ 2,545,615	\$27,337
29	Tlaxcala	\$2,380,768	104	\$ 206,786	\$855,342
30	Veracruz	\$18,400,000	2988	\$ 331,212	\$74,504
31	Yucatán	\$1,460,449	1315	\$ 63,393	\$131,749
32	Zacatecas	\$15,200,000	3159	\$ 792,596	\$410,717

Año 2005	Entidad Federativa	Valor de la producción agrícola a precios del 2005 (miles de pesos)	Número de hectáreas en régimen de propiedad privada (miles de hectáreas)	Crédito agrícola a precios del 2005 (miles de pesos)	Inversión agrícola a precios del 2005 (miles de pesos)
1	Aguascalientes	\$1,407,180	272	\$ 307,109	\$74,901
2	Baja California	\$6,501,790	846	\$ 1,089,384	\$471,944
3	Baja California Sur	\$2,409,519	1268	\$ 323,784	\$89,840
4	Campeche	\$1,151,098	1007	\$ 246,089	\$144,522
5	Coahuila	\$3,299,377	8298	\$ 210,170	\$94,897
6	Colima	\$2,760,042	342	\$ 259,139	\$36,763
7	Chiapas	\$11,000,000	1856	\$ 3,429,500	\$2,872,764
8	Chihuahua	\$10,900,000	12724	\$ 2,613,440	\$272,197
9	Distrito Federal	\$876,367	10	\$ 719,000,000	\$27,702
10	Durango	\$3,258,974	3120	\$ 240,464	\$625,515
11	Guanajuato	\$9,842,731	1462	\$ 2,554,113	\$113,443

12	Guerrero	\$ 6,931,865	421	\$ 77,527	\$859,459
13	Hidalgo	\$ 3,590,675	592	\$ 367,277	\$796,513
14	Jalisco	\$14,600,000	3498	\$ 545,383	\$73,530
15	México	\$10,200,000	454	\$ 41,100,000	\$503,914
16	Michoacán	\$16,700,000	2290	\$ 2,127,007	\$259,263
17	Morelos	\$3,837,935	46	\$ 3,550,200	\$74,758
18	Nayarit	\$3,975,699	470	\$ 659,996	\$85,717
19	Nuevo León	\$2,930,718	4077	\$ 907,557	\$105,218
20	Oaxaca	\$7,268,979	865	\$ 320,490	\$938,229
21	Puebla	\$6,416,841	1621	\$ 651,031	\$59,997
22	Querétaro	\$923,106	495	\$ 149,188	\$203,850
23	Quintana Roo	\$936,695	396	\$ 173,662	\$61,700
24	San Luis Potosí	\$4,933,472	1498	\$ 527,040	\$45,815
25	Sinaloa	\$17,000,000	792	\$ 4,250,704	\$130,596
26	Sonora	\$11,200,000	10193	\$ 15,200,000	\$191,401
27	Tabasco	\$3,032,114	846	\$ 336,352	\$35,318
28	Tamaulipas	\$7,987,081	4566	\$ 8,816,700	\$1,361,432
29	Tlaxcala	\$1,203,550	110	\$ 189,489	\$84,265
30	Veracruz	\$16,000,000	3007	\$ 2,086,623	\$189,657
31	Yucatán	\$1,836,607	1332	\$ 4,182,677	\$138,121
32	Zacatecas	\$5,368,304	3163	\$ 715,915	\$1,519,781

8

<sup>8</sup> SAGARPA (2006). Sistema de Información Agropecuaria de Consulta, datos del año 1991, (SIACON 2006), [http://www.siap.sagarpa.gob.mx/sistemas/siacon/SIACON\\_2006.html](http://www.siap.sagarpa.gob.mx/sistemas/siacon/SIACON_2006.html)  
INEGI (1991). (Cifras del año 1991), VII Censo Agrícola-Ganadero, resultados definitivos.

Los Estados que se usan en el primer modelo de regresión son: Aguascalientes, Baja California Norte, Baja California Sur, Campeche, Colima, Guerrero, Morelos, Nuevo León, Quintana Roo, San Luis Potosí, Tabasco y Yucatán. Las características generales en estos Estados es la de un número sobresaliente de registros en régimen de propiedad privada destinadas a actividades rurales y un aumento considerable en el valor de la producción agrícola de 1991 al 2005. Por razones técnicas del modelo de regresión es necesario contar con al menos doce estados, si se compara 1991 con el 2005 solamente hay nueve estados en los se que tiene un saldo positivo en el valor de la producción agrícola, por lo cual se incluye Aguascalientes, Guerrero y Morelos aunque reflejen una producción real negativa en esta comparación.

El modelo de regresión con las doce entidades federativas que a continuación se presentamos indica:

1. Si hay un impacto en el valor de la producción agrícola (variable dependiente) debido al número de hectáreas registradas en régimen de propiedad privada destinadas a actividades rurales (variable independiente) en el año 1991 y 2005
2. Si el impacto en el valor de la producción agrícola (variable dependiente) debido al número de hectáreas registradas en régimen de propiedad privada destinadas a actividades rurales (variable independiente) cambió para el año 2005

En términos simples, la variable dependiente es el valor de la producción agrícola y las variables independientes son: el número de hectáreas registradas en régimen de propiedad privada destinadas a actividades rurales, el crédito agrícola y la inversión agrícola estatal. Lo que se busca es controlar los factores como el crédito y la inversión que afecten al valor de la producción agrícola (variable dependiente) y medir así, el número de hectáreas registradas en régimen de propiedad privada destinadas a actividades rurales (variable independiente) en la producción agrícola.

En términos econométricos, se plantea un modelo teórico con una variable dicótoma que permite diferenciar al hacer la regresión entre los años 1991 y 2005, de tal manera que **VD=0** en 1991 y **VD=1** en 2005 :

$$\mathbf{VPA} = \beta_0 + \beta_1 \mathbf{VD} + \beta_2 \mathbf{HaPP} + \beta_3 \mathbf{CrA} + \beta_4 \mathbf{IAE} + \varepsilon$$

En donde **VPA** es el valor de la producción agrícola; **HaPP** es el número de hectáreas registradas bajo régimen de propiedad privada; **CrA** es el crédito agrícola y; **IAE** es la inversión agrícola estatal; **VD** es la variable dicótoma; **ε** es el error de ajuste de la ecuación, que es la discrepancia entre el modelo teórico y la realidad.

La siguiente ecuación contiene los términos completos una vez que la regresión se lleva a cabo incluyendo la variable dicótoma en todas las variables independientes:

$$\mathbf{VPA} = \beta_0 + \beta_1 \mathbf{VD} + \beta_2 \mathbf{HaPP} + \beta_3 \mathbf{VD} * \mathbf{HaPP} + \beta_4 \mathbf{CrA} + \beta_5 \mathbf{VD} * \mathbf{CrA} + \beta_6 \mathbf{IAE} + \beta_7 \mathbf{VD} * \mathbf{IAE} + \varepsilon$$

Valor de la producción agrícola (variable dependiente) =

= Intercepto + Beta1 (variable dicótoma)

+ Beta2 (el número de hectáreas registradas en régimen de propiedad privada destinadas a actividades rurales)

+ Beta3 (variable dicótoma \* al número de hectáreas registradas en régimen de propiedad privada destinadas a actividades rurales)

+ Beta4 (crédito agrícola) + Beta5 (variable dicótoma \* crédito agrícola)

+ Beta6 (inversión agrícola) + Beta7 (variable dicótoma\*inversión agrícola)

Nota: la variable dicótoma toma el valor de cero cuando el año es igual a 1991 y uno cuando es 2005.

Para obtener los resultados del modelo de regresión antes planteado, se utiliza el programa de cómputo Stata y se obtiene lo siguiente:

Valores para 1991	BETAS	P-value
<b>El número de hectáreas registradas en régimen de propiedad privada destinadas a actividades rurales</b>	-2240.337	0.045
Crédito agrícola	.71779	0.067

Inversión agrícola	.854129	0.017
<b>Valores para 2005</b>		
Variable dicótoma	-1664549	0.187
<b>Variable dicótoma</b> <b>* El número de hectáreas registradas</b> <b>en régimen de propiedad privada</b> <b>destinadas a actividades rurales</b>	2365.626	0.054
Variable dicótoma * Crédito agrícola	-.6281282	0.244
Variable dicótoma * Inversión agrícola	5.30282	0.024
Intercepto	3571341	0.000

Nota: el p-value lo que nos indica es la significancia de la variable correspondiente, es resultado de la prueba de hipótesis (término estadístico) en la que la hipótesis nula es cuando beta es igual a cero y la hipótesis alternativa es diferente de cero. Para interpretar el valor de p-value lo que se tiene que hacer es restar a uno el valor que se obtuvo, por ejemplo, el p-value del número de hectáreas registradas en régimen de propiedad privada destinadas a actividades rurales es 0.045 entonces  $1 - 0.045 = 0.955$ , lo que nos indicaría que el beta de esa variable, con un 95.5% de confianza, será diferente de cero.

Los resultados anteriores nos indican:

1. Sí hay un impacto negativo y significativo en el valor de la producción agrícola debido al número de hectáreas registradas en régimen de propiedad privada destinadas a actividades rurales en el año 1991 para las doce Entidades Federativas que se utilizan en esta regresión. El p-value de la variable es 0.045, es decir, con un 95.5% de confianza el

beta será diferente de cero, lo cual indica que la variable es significativa. Por otra parte, el signo del beta es negativo, así el impacto de la variable es desfavorable en el valor de la producción agrícola.

2. Sí hay un impacto positivo y significativo en el valor de la producción agrícola debido al número de hectáreas registradas en régimen de propiedad privada destinadas a actividades rurales en el año 2005 para las doce Entidades Federativas que se utilizan en esta regresión. El p-value de la variable es 0.054, es decir que con un 94.6% de confianza el beta será diferente de cero, lo cual indica que la variable es significativa. Por otra parte, el signo del beta es positivo, así el impacto de la variable es *favorable* en el valor de la producción agrícola.

3. El impacto del número de hectáreas registradas en régimen de propiedad privada destinadas a actividades rurales cambió favorablemente en el 2005 el valor de la producción agrícola. Lo anterior se obtiene al realizar una prueba conjunta, usando el estadístico F, en los betas en los cuales se consideran las variables dicótomas y que son: variable dicótoma \* número de hectáreas registradas en régimen de propiedad privada destinadas a actividades rurales, variable dicótoma \* crédito agrícola y variable dicótoma \* inversión agrícola. El resultado de la prueba conjunta es un p-value de 0.0506, es decir, con un 94.9% de confianza el beta de las variables antes mencionadas será diferente de cero, por lo cual las variables independientes que consideran variable dicótomas de la producción son significativas en su conjunto. El impacto del número de hectáreas registradas en régimen de propiedad privada destinadas a actividades rurales se modificó

favorablemente del que se tenía en 1991 para las doce Entidades Federativas, impactando de manera positiva la producción agrícola en estas doce Entidades Federativas.

El modelo de regresión a nivel nacional que a continuación se presenta nos indica:

1. Si hay un impacto en el valor de la producción agrícola por hectárea (variable dependiente) debido a la proporción de hectáreas en régimen de propiedad privada (variable independiente) en el año 1991 y 2005 a nivel nacional.
2. Si el impacto en el valor de la producción agrícola por hectárea (variable dependiente) debido a la proporción de hectáreas en régimen de propiedad privada (variable independiente) cambió para el año 2005 a nivel nacional.

En términos simples, la variable dependiente es el valor de la producción agrícola por hectárea y las variables independientes son: la proporción de hectáreas en régimen de propiedad privada (es decir, el número de hectáreas registradas en régimen de propiedad privada entre el número de hectáreas disponibles en el Estado), el crédito agrícola y la inversión agrícola estatal. Lo que se busca es aislar otros factores que afecten al valor de la producción agrícola por hectárea (variable dependiente) y encontrar así, el impacto de la proporción de hectáreas en régimen de propiedad privada (variable independiente).

En términos econométricos, se plantea un modelo teórico con una variable dicótoma que permite diferenciar al hacer la regresión entre los años 1991 y 2005, de tal manera que **VD=0** en 1991 y **VD=1** en 2005 :

$$\mathbf{VPAha} = \beta_0 + \beta_1 \mathbf{VD} + \beta_2 \mathbf{PPP} + \beta_3 \mathbf{CrA} + \beta_4 \mathbf{IAE} + \varepsilon$$

En donde **VPAha** es el valor de la producción agrícola por hectárea; **PPP** es la proporción de hectáreas registradas bajo régimen de propiedad privada; **CrA** es el crédito agrícola y; **IAE** es la inversión agrícola estatal; **VD** es la variable dicótoma; **ε** es el error de ajuste de la ecuación, que es la discrepancia entre el modelo teórico y la realidad.

La siguiente ecuación contiene los términos completos una vez que la regresión se lleva a cabo incluyendo la variable dicótoma en todas las variables independientes:

$$\mathbf{VPAha} = \beta_0 + \beta_1 \mathbf{VD} + \beta_2 \mathbf{PPP} + \beta_3 \mathbf{VD} * \mathbf{PPP} + \beta_4 \mathbf{CrA} + \beta_5 \mathbf{VD} * \mathbf{CrA} + \beta_6 \mathbf{IAE} + \beta_7 \mathbf{VD} * \mathbf{IAE} + \varepsilon$$

Valor de la producción agrícola por hectárea (variable dependiente) =

= Intercepto + Beta1 (variable dicótoma)

+ Beta2 (la proporción de hectáreas en régimen de propiedad privada)

+ Beta3 (variable dicótoma \* la proporción de hectáreas en régimen de propiedad

privada) + Beta4 (crédito agrícola) + Beta5 (variable dicótoma \* crédito agrícola)

+ Beta6 (inversión agrícola) + Beta7 (variable dicótoma\*inversión agrícola)

Nota: la variable dicótoma toma el valor de cero cuando el año es igual a 1991 y uno cuando es 2005.

Para obtener los resultados del modelo de regresión antes planteado, se utiliza el programa de cómputo Stata y se obtiene lo siguiente:

<b>Valores para 1991</b>	BETAS	P-value
<b>La proporción de hectáreas en régimen de propiedad privada</b>	<b>-18172.38</b>	<b>0.001</b>
Crédito agrícola	.0020709	0.000
Inversión agrícola	-.0005402	0.584
<b>Valores para 2005</b>		
Variable dicótoma	-4563.762	0.336
<b>Variable dicótoma *La proporción de hectáreas en régimen de propiedad privada</b>	<b>10383.77</b>	<b>0.176</b>
Variable dicótoma * Crédito agrícola	-.0020267	0.000
Variable dicótoma * Inversión agrícola	-.0004568	0.820
Intercepto	12757.97	0.000

Nota: el p-value lo que nos indica es la significancia de la variable correspondiente, es el resultado de la prueba de hipótesis (término estadístico), en la que la hipótesis nula es cuando beta es igual a cero y la hipótesis alternativa es diferente de cero. Para interpretar el valor de p-value lo que se tiene que hacer es restar a uno el valor que se obtuvo, por ejemplo, el p-value de la proporción de hectáreas en régimen de propiedad privada es

0.001 entonces  $1 - 0.001 = 0.999$ , lo que nos indicaría que el beta de esa variable, con un 99.9% de confianza, será diferente de cero.

Los resultados anteriores nos indican:

1. Sí hay un impacto negativo y significativo en el valor de la producción agrícola por hectárea debido a la proporción de hectáreas en régimen de propiedad privada en el año 1991. El p-value de la variable en la proporción de hectáreas en régimen de propiedad privada es 0.001, es decir, con un 99.9% de confianza el beta será diferente de cero, lo cual indica que la variable es significativa. Por otra parte, el signo del beta es negativo, así el impacto de la variable no es favorable en el valor de la producción agrícola por hectárea.

2. Sí hay un impacto positivo y significativo en el valor de la producción agrícola por hectárea debido a la proporción de hectáreas en régimen de propiedad privada en el año 2005. El p-value de la variable número de hectáreas en régimen de propiedad privada es 0.176, es decir, con un 82.4% de confianza el beta será diferente de cero, lo cual indica que la variable es significativa. Por otra parte, el signo del beta es positivo, así el impacto de la variable es favorable en el valor de la producción agrícola por hectárea.

3. El impacto de la proporción de hectáreas en régimen de propiedad privada cambió favorablemente en el 2005 el valor de la producción agrícola. Lo anterior se obtiene al realizar una prueba conjunta, usando el estadístico F, en las betas que corresponden a las

variables dicótomas y que son: variable dicótoma \* la proporción de hectáreas en régimen de propiedad privada, variable dicótoma \* crédito agrícola y variable dicótoma\* inversión agrícola. El resultado de la prueba conjunta es un p-value de 0.0000, es decir, con un 99% de confianza el beta de las variables antes mencionadas será diferente de cero, por lo cual las variables que explican la variable dicótoma de la producción son significativas en su conjunto. El impacto de la proporción de hectáreas en régimen de propiedad privada se modificó del que se tenía en 1991 y adicionalmente impactó positivamente a la producción agrícola.

### **13. RESULTADOS**

En esta parte se analizan y discuten los resultados, tanto del análisis cualitativo, como del análisis cuantitativo.

Por lo que se refiere a las entrevistas, los resultados de las mismas son las siguientes:

- 1) Los campesinos llevan a cabo una venta masiva de ejidos. A la larga se quedan sin tierra y sin dinero. Adicionalmente se pueden perder las tradiciones culturales al no haber una transmisión de la tierra entre las generaciones, en detrimento también del patrimonio familiar.
- 2) La propiedad privada, es sin duda, un incentivo para los campesinos, ya que consideran entonces que la tierra les pertenece, sin embargo para que la tierra sea productiva, se requieren más apoyos al campesino en términos de créditos, subsidios y capacitación. Lo anterior podría fortalecer la capitalización del campo, apoyando la agroindustria y eventualmente podría frenar la migración a los Estados Unidos.
- 3) La venta de las parcelas fomenta muchas veces el crecimiento de las ciudades; en este caso particular, por lo que se refiere a la Ciudad de Puebla, aun cuando el ejemplo se puede traducir a nivel nacional. Los desarrolladores urbanos,

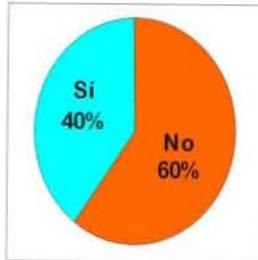
comerciales y de viviendas compran las tierras, porque les representa un atractivo negocio. En este sentido es muy importante el respeto al uso de suelo y la planeación a largo plazo en la protección al medio ambiente.

- 4) Hay una evidente falta de conocimiento de los motivos de las reformas al artículo 27 Constitucional y también una falta de conocimiento del contenido de la Ley Agraria, por ende se manifiesta un desconocimiento de las metas de dichas reformas.
  
- 5) Las entrevistas denotan que existe una información asimétrica entorno a las reformas del artículo 27 Constitucional, en el sentido de que los campesinos desconocen las ventajas que pueden obtener a largo plazo de dichas reformas y los mecanismos jurídicos para fortalecer su patrimonio a partir de las mismas. Con esto se quiere decir que la información no es accesible a todos por igual, por lo que los mercados favorecen a aquellos que tienen las mejores formas de acceder a la información a partir de comunicaciones, relaciones y activos. De allí la importancia de que las políticas públicas busquen compensar a partir de programas federales y estatales la asimetría en el acceso a la información.

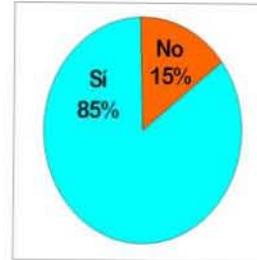
Los resultados de la encuesta son los siguientes:

# Encuesta

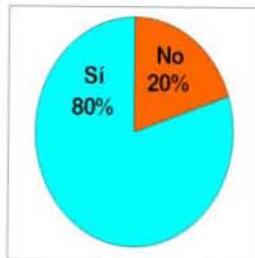
1. ¿Conoce la Ley Agraria que incorpora la reforma de 1992 al artículo 27 Constitucional?



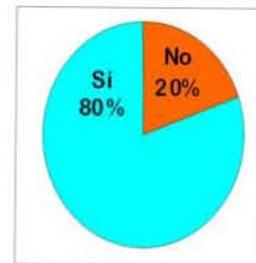
2. ¿Sabe usted que a través de esta Ley se puede obtener el dominio pleno de las parcelas ejidales, convirtiendo a las mismas en propiedad privada?



3. ¿Sabe usted que se pueden vender las parcelas ejidales a partir de las reformas que incorpora esta Ley?



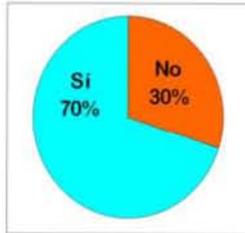
4. ¿En el ejido alguien ha vendido su parcela?



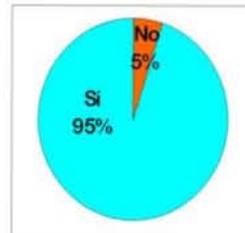
El 40% de la muestra de 20 personas en el Municipio de San Andrés Cholula, contestó que sí conoce la Ley Agraria que incorpora las reformas al artículo 27 constitucional sobre la propiedad. Hay que aclarar que a la hora de aplicar la encuesta, se tuvo que aclarar el concepto de dominio pleno, mismo que los campesinos identifican con la posibilidad de tener una escritura, en este sentido de tener algo propio. El 85% de la muestra contestó que está conciente que la ley permite actualmente que se puedan escriturar sus parcelas. El 80% de la muestra dice saber que la ley ya permite que se puedan vender las parcelas. El 80% sabe que alguien ha vendido su parcela en el ejido al que pertenece.

# Encuesta

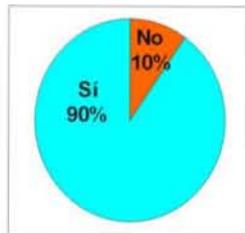
5. ¿Hay mayor inversión a partir de la obtención del dominio pleno de las parcelas?



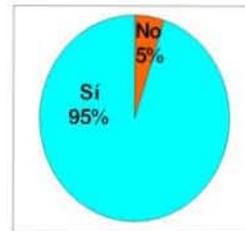
6. ¿Hay mayor inversión a partir de la venta de parcelas?



7. ¿Existe equidad en el registro de los títulos de propiedad en el Municipio?



8. ¿Se ha fortalecido el patrimonio de las familias a partir de la obtención del dominio pleno de las parcelas ejidales?



El 70% de la muestra dice que hay mayor inversión desde que se puede obtener el dominio pleno de las parcelas. El 95% de la muestra dice que a partir de la venta de las parcelas se ha observado una mayor inversión. En este aspecto es importante mencionar, que lo que sucede en muchos casos, es que hay inversión para llevar a cabo desarrollos inmobiliarios, mismos que son muy rentables para los desarrolladores y las reglas pertinentes para el otorgamiento de los permisos de uso de suelo son confusas y se aplican en muchas ocasiones de manera discrecional. Los desarrolladores compran muy barato, venden caro y realizan obras de infraestructura que otorgan plusvalía a los terrenos. El 90% contestó que existe claridad en el Registro Público de la Propiedad, en este sentido un porcentaje alto de la muestra piensa que el registro es confiable. El 95% cree que la posibilidad de escriturar y tener una propiedad fortalece el patrimonio familiar.

Por lo que al resultado del análisis cuantitativo hay que decir que:

- 1) La propiedad privada en algunos Estados genera aumento en el valor de la producción agrícola. En una segunda instancia el aumento real en la producción agrícola puede convertirse en un incentivo para aumentar el dominio pleno a partir del registro en la propiedad privada. Inclusive puede aumentar el valor de la tierra. "..., el aumento de la seguridad en la tenencia de la tierra incrementa el valor de ésta y puede acrecentar en gran medida el patrimonio de los pobres, en algunos casos incluso duplicarlo. Los pobres con una tenencia segura de la tierra

tienen más posibilidades de invertir en la tierra y también pueden objetar la corrupción y exigir servicios básicos, tales como salud, educación, carreteras y agua. Además cuando los mercados crediticios funcionan, los derechos formales de propiedad permiten a los pobres pedir préstamos, por ejemplo para iniciar un nuevo negocio.”

- 2) La propiedad privada a nivel nacional tiene un impacto positivo en la producción agrícola. Sin embargo la producción agrícola a nivel nacional refleja en términos reales una caída, posiblemente porque al cambiar de régimen de propiedad a partir de las reformas del artículo 27 constitucional, las pequeñas parcelas dejan de ser sujetos de crédito de las instituciones de crédito público que apoyan a los ejidos, como la Banca de Desarrollo para el sector rural. Asimismo esta nueva pequeña propiedad privada a partir del dominio pleno de las parcelas, por su tamaño relativo, por la ausencia de relaciones financieras y por la escasez de activos que sirven de garantía tampoco representan una garantía crediticia para la banca comercial. La distribución de la tierra impacta directamente en la distribución de los créditos. La mala distribución de la tierra afecta significativamente y negativamente la eficiencia del sector financiero.
  
- 3) La certeza jurídica en los derechos de propiedad es muy importante porque garantiza el respeto de la propiedad de los ciudadanos y la seguridad de las inversiones y de su patrimonio. Lo anterior es un incentivo para la producción. El

crecimiento económico depende entre otras cosas, de la certeza jurídica en los derechos de propiedad y de los mecanismos jurídicos de defensa de los mismos. En este mismo sentido la certeza jurídica en los derechos de propiedad puede ser un importante elemento que reduzca la desigualdad en la distribución del ingreso y la pobreza. “Como resultado de procesos históricos, algunos países tienen una distribución sumamente desigual de las tierras y otros activos. Estos altos niveles de desigualdad no sólo inhiben el crecimiento, sino que además dificultan al máximo la participación de los pobres en cualquier medida de este crecimiento. En este sentido,...la intervención del gobierno en la distribución de los activos, incluyendo la tierra pero sin limitarse a ella, puede ser una inversión muy beneficiosa para el futuro de un país.” El crecimiento económico no necesariamente beneficia a toda la población por igual, porque la certeza jurídica en los derechos de propiedad también es asimétrica para los diferentes segmentos sociales. “Debido a que los mecanismos de apropiación o de las titularidades se dan en el contexto de sociedades específicas, la pobreza también se ha concebido como un conjunto de relaciones sociales que excluyen algunos hogares de la participación de los patrones normales de la vida comunitaria”.

La certeza jurídica en los derechos de propiedad también puede diferir por Estados, por lo que esto se puede convertir en un elemento de tasas diferenciales de crecimiento entre los Estados. En un Estado en el que no se respetan los derechos de propiedad y en el que reina la corrupción, se atraerán seguramente a inversionistas en búsqueda de beneficios

especulativos y de corto plazo, asimismo carentes de compromiso con el desarrollo de las regiones y ausentes de toda responsabilidad social. Una política pública no comprometida con la protección de los derechos de propiedad se traduce en lo que se llama selección adversa, entendida ésta como la atracción de inversión de corto plazo frente a la comprometida y de largo plazo que genera infraestructura y empleo permanente.

## 14. CONCLUSIONES

1. El fortalecimiento de los derechos de propiedad ciertamente tiene un impacto importante en la economía del país y desde luego que ha contribuido a transformar de manera positiva el ámbito social en el caso particular de México. Existen elementos suficientes para pensar que la certeza jurídica en los derechos de propiedad provoca un crecimiento económico que permite mitigar la pobreza y la desigualdad.

En la realidad de un país, pueden existir niveles altos de pobreza y desigualdad, se puede presentar una fuerte desigualdad con bajos índices de pobreza, se pueden registrar altos índices de pobreza con una desigualdad poco acentuada, o bien pueden existir ejemplos de niveles bajos de desigualdad y pobreza, como sería el caso en algunos de los países más industrializados. Desigualdad y pobreza no son entonces lo mismo, aún cuando se puede pensar que una creciente y fuerte desigualdad puede acentuar la pobreza extrema ante la ausencia de oportunidades para los sectores menos privilegiados de una sociedad. Se puede considerar que la apertura comercial, inicialmente, en el caso de México ha provocado una mayor desigualdad y una mayor pobreza, en particular en las zonas rurales en los últimos años. Sin embargo, cuando las economías de bajo ingreso empiezan a reflejar un crecimiento, es posible que la pobreza se reduzca, aún cuando se de un incremento en la desigualdad.

2. Políticas fiscales y laborales más efectivas, el respeto a las leyes, la eficiencia y la transparencia en el buen funcionamiento del sistema financiero mexicano, el control de

riesgos, el combate a la corrupción, como también una mayor certeza jurídica en los derechos de propiedad, pueden desencadenar sin duda un crecimiento económico. Hay que considerar que los derechos de propiedad representan un incentivo importante para la economía y que como consecuencia pueden influir de manera positiva en la sociedad, sin embargo es necesario considerar que en muchos casos la información asimétrica y mal acceso al crédito para una gran parte de la población, impiden un crecimiento real de la economía en donde se logre un auténtico beneficio social.

De allí que sean necesarias políticas públicas que se apoyen en leyes que tomen en cuenta la realidad económica y social del país, encaminadas a provocar un crecimiento económico para que los grupos más marginados de la sociedad puedan tener acceso a las oportunidades que les permitan tener una participación en la generación y aprovechamiento de la riqueza actual y potencial de la Nación.

Lo anterior tiene que ver ciertamente también con la distribución del ingreso. Existe una estrecha relación entre la certeza jurídica de los derechos de propiedad, el crecimiento económico, la distribución del ingreso y la reducción de la pobreza. Es posible que al existir una mayor certeza jurídica de los títulos de propiedad, la distribución del ingreso mejore.

3. Se puede decir que en general en México en el último siglo, la certeza jurídica en los títulos de propiedad de las fincas urbanas, ha sido mayor que la que se ha tenido en las propiedades rurales, salvo en el caso de las rentas congeladas en el Centro Histórico de la

Ciudad de México. El valor de la propiedad urbana ha sido superior al de la rural en las últimas décadas y se ha dado un auge de proyectos inmobiliarios, comerciales y de parques industriales, mismo que ha propiciado un importante desarrollo económico. Los problemas más agudos de pobreza y marginación se han presentado en el campo.

4. En el caso del campo mexicano, la pequeña propiedad tiene al día de hoy un mal acceso al crédito bancario ordinario, ya que las pequeñas extensiones de tierra no representan ninguna garantía para las instituciones financieras. Dado que la tierra es la garantía para el otorgamiento de los créditos bancarios ordinarios, la distribución de la tierra impacta directamente en la distribución de los créditos. Existe evidencia empírica suficiente para establecer que hay una relación entre la tenencia de la tierra, el desarrollo, la penetración y la profundidad del sistema financiero. El papel de los mercados financieros en el desarrollo económico ha sido relevante y las variaciones en la estructura financiera han tenido siempre un origen legal como sustento. Sin embargo, la variación en las estructuras financieras ha sido provocada también por la distribución de la tenencia de la tierra, por lo tanto los beneficios que se logren a partir de las reformas relativas a los derechos de propiedad sobre la tierra, pueden tener implicaciones muy amplias en el desarrollo económico y social del país.

5. Si bien se han realizado las reformas necesarias para garantizar al campesino una mayor certeza en los títulos de propiedad y con ello se han buscado mayores incentivos para vencer el abandono del campo mexicano, procurando una capitalización del mismo, con el propósito de volverlo más productivo, son sobretodo necesarios los programas de

capacitación para actividades agroindustriales, encaminados a que el trabajo rural se vuelva más rentable. En este contexto es importantísima también la capacitación en torno al cuidado y mejor aprovechamiento de los recursos naturales, como es por supuesto el caso del abastecimiento del agua.

Los temas relacionados con la ecología son de gran relevancia en la actualidad y existe una relación estrecha con los derechos de propiedad. A partir de políticas públicas eficientes, las economías de mercado deben mejorar la gestión ambiental y en este sentido la certeza jurídica en los derechos de propiedad juega un papel importante. Existen suficientes elementos para pensar que los propietarios pueden tener grandes incentivos en la preservación de los recursos naturales. Se puede hablar entonces también de la función ecológica de la propiedad. Así como en su momento existieron programas para hacer productivo al ejido, la realidad nacional exige hoy un fuerte impulso para fortalecer y hacer productiva a la pequeña propiedad rural con el objeto de que las reformas al artículo 27 Constitucional sean un éxito y conlleven al desarrollo sustentable del país.

La certeza jurídica en los derechos de propiedad debe alcanzar a la mayoría de la población y el derecho debe fungir como el instrumento de responsabilidad social para fomentar el crecimiento económico y el bienestar social. Nuestro sistema jurídico debe proteger un derecho fundamental como lo es el de la propiedad privada.

En países como México, la propiedad de la tierra ha estado fuertemente concentrada. En sociedades como la nuestra un grupo pequeño ha controlado comúnmente casi toda la tierra de la nación y la necesidad por la tierra se ha sentido agudamente. La reforma agraria ha consistido normalmente en fragmentar y distribuir las grandes propiedades a través de una compensación a los terratenientes, haciendo disponibles lotes pequeños en términos supuestamente más favorables a un mayor número de campesinos. Sin embargo, con la figura del ejido se le ha otorgado al campesino una titularidad que ampara un derecho parcial de la tierra, restándole con ello incentivos a cualquier actividad que se hubiera podido llevar a cabo en el campo. Es así que los titulares de las pequeñas parcelas se han establecido en el lugar de los pocos dueños grandes y en muchas ocasiones los derechos han sido confusos y no se han respetado.

6. No se han tomado en cuenta cambios sociales, fluctuaciones en la población, cambios generacionales, ni tampoco la tendencia de los campesinos a trasladarse a las áreas urbanas, con consecuencias gravísimas en el crecimiento descontrolado de las ciudades. No se han buscado esquemas de planeación a largo plazo que tomen en cuenta las tradiciones y la protección del medio ambiente. La realidad de un mundo globalizado, hace que las comunidades tradicionales estén amenazadas y que cada día sean menos comunidades y menos tradicionales; el uso de modelos de gobierno comunitarios está quedando desfasado y existe el riesgo de forzar su implantación en comunidades que ya no funcionan como tales. Es así que construir el futuro a partir del pasado, representa el gran reto de la modernidad.

Una revolución popular, como la Revolución Mexicana de principios del siglo XX, cuya finalidad hubiera podido ser la reforma de la posesión de la tierra, recurre a la instalación de un régimen con características socialistas, en donde se confisca prácticamente toda la tierra y el capital que se deriva de la explotación de la misma, teniendo como resultado que los derechos de los productores de riqueza no se defendieran y que se mermara su posición frente al creciente poder del gobierno. Por esta razón se han dado en muchas ocasiones expropiaciones arbitrarias.

7. En cuanto al tema de las expropiaciones, hay que decir que en nuestra Carta Magna no se determina un criterio de utilidad pública y tampoco se establecen los parámetros para demostrar las causas de utilidad pública, por lo que el término puede ser vago y ambiguo. Lo anterior fomenta actos abusivos de autoridad, ante los cuales los ciudadanos pueden llegar a ser muy vulnerables. Adicionalmente las consecuencias económicas de esta situación son graves, ya que no existe la certeza jurídica para los inversionistas, ni la estabilidad necesaria para poder emprender proyectos que requieren garantías en torno a la seguridad jurídica de los títulos de propiedad.

8. Por otro lado el origen de la propiedad en México en muchos casos es incierto, por la existencia de diferentes fuentes de legitimidad y por la falta de conocimiento de leyes y decretos. Existen asimismo frecuentes contradicciones entre leyes de la misma jerarquía, por lo que es indispensable promover la técnica legislativa. Hay un desconocimiento de los planes de desarrollo estatales y municipales y una falta de claridad en el otorgamiento de los permisos de uso de suelo. La falta de certeza en los derechos de propiedad y la

confusión que se genera a partir de esta incertidumbre, genera una actividad discrecional de los funcionarios en las instituciones, misma que induce a sobornos y corrupción. La falta de transparencia en el origen de la propiedad, la falta de precisión en los antecedentes de registro, la falta de claridad en las facultades y competencia de los diferentes órganos de gobierno y el oportunismo político generan esta situación.

9. La ausencia de certeza jurídica en los títulos de propiedad no otorga seguridad en la inversión, inhibe la inversión e incrementa el riesgo tanto para el capital nacional como extranjero, reduciendo la generación de empleos y oportunidades, disminuyendo por ende también la productividad. En consecuencia se detiene el crecimiento económico. Adicionalmente, si no existe claridad en los derechos de propiedad, la imposición de la recaudación, no resulta legítima, ni eficiente.

La pobreza del campo mexicano es un claro ejemplo de ello. Es así que la nueva Reforma Agraria de 1992, con las modificaciones constitucionales al artículo 27, busca establecer derechos a la tierra iguales para todos. Procura dotar a la gente de tierra que pueda usar productivamente, con la idea de que se pueda generar riqueza en el campo y de esa forma retribuir a la sociedad. La posibilidad del campesino de acceder al dominio pleno de la tierra y por ende de obtener el carácter de propietario, permitirá con los debidos apoyos y programas, el crecimiento de la economía. Gracias a los incentivos que se establecen en las más recientes reformas agrarias, mismos que propician condiciones de mayor libertad, se podrá fortalecer el papel de los ciudadanos frente al gobierno, que a su vez debe justificar su existencia sólo en función y en beneficio de la ciudadanía.

10. La tenencia segura de la tierra y el arriendo de las tierras benefician a los pobres; no es así en el caso de la venta de la tierra, ya que estos bienes se venden muchas veces por emergencia a precio de ocasión. Cuando los pobres enfrentan períodos de malas cosechas o enfermedades no tienen la posibilidad de pedir préstamos y se ven obligados a vender sus tierras.

11. En la protección de los derechos de propiedad es de vital importancia el fortalecimiento de la división de los poderes del Estado. La independencia del Poder Judicial es crucial en este aspecto como garantía en la certeza jurídica de los títulos de propiedad. Los tiempos de los procesos deben ser cada día más cortos, ya que la certeza en los derechos de propiedad y el valor de las propiedades, son indudablemente una función del tiempo de las resoluciones. Se puede pensar en un Poder Judicial más independiente, con propuestas para su integración por parte del Consejo de la Judicatura Federal y de organizaciones profesionales y reconocidas de juristas, elegidos finalmente sus integrantes a partir de requisitos profesionales indispensables y con la asignación de un presupuesto que no sea dependiente exclusivamente del poder ejecutivo.

12. El acceso a la justicia para toda la población, debe ser un principio general tutelado por el Estado; la falta de respeto de los derechos de propiedad provoca que los grupos más desposeídos, sin recursos económicos, sin influencias, sin el conocimiento de los procedimientos legales, sean siempre los más afectados. La falta de certeza en los derechos de propiedad incide por lo tanto en la aplicación de la justicia distributiva,

provocando estructuras asimétricas, que finalmente pueden empeorar la distribución del ingreso y acentuar la pobreza.

13. Los derechos de propiedad son una de las condiciones para un desarrollo sostenible, fortaleciendo e incentivando la participación ciudadana, en coordinación con el sector privado y público en beneficio de las comunidades. La certeza jurídica en la propiedad representa un incentivo muy grande para los ciudadanos, ya que les otorga poder de decisión y poder político para escoger a sus gobernantes, propiciando una participación democrática más intensa.

14. Se puede considerar que la pobreza y la marginación pueden ser el producto de la falta de derechos de propiedad bien definidos. Hay que insistir en que la falta de certeza jurídica de los derechos de propiedad inhibe la inversión y afecta la generación de fuentes de empleo. La emigración tanto del campo a las ciudades, como al extranjero, se da como resultado de esta situación. En este sentido, los gobiernos juegan un papel importante en el apoyo legal y reglamentario que es necesario para el fortalecimiento de los derechos de propiedad de los más pobres, reduciendo el costo de las transacciones de las propiedades, siendo de gran relevancia la claridad en la demarcación de los límites, la existencia de los mecanismos para resolver conflictos y la precisión en la inscripción de los títulos de propiedad. Una política agraria efectiva fomenta la inversión, promueve la productividad y permite que los pobres participen de las oportunidades económicas de la sociedad.

Es necesario lograr un equilibrio entre el incentivo individual de la propiedad privada y su función social. Son importantes las propuestas creativas que se atrevan a salir de los planteamientos convencionales, en el establecimiento de nuevos paradigmas para la solución de los problemas. Hay que insistir también en la técnica legislativa, para evitar la improvisación en la creación y modificación de las leyes.

15. El papel de los Notarías Públicas es esencial en el logro de los objetivos encaminados a garantizar la seguridad jurídica de los derechos de propiedad y para alcanzar los beneficios relacionados con la seguridad jurídica de dichos derechos, ya sea que se trate de la propiedad inmobiliaria o intelectual. Valdría la pena implementar asimismo un seguro, que pudiera correr por cuenta del vendedor de una finca urbana o rural con el objeto de garantizar al eventual comprador la certeza jurídica del título de propiedad del inmueble que adquiera.

Hay que hacer notar que la compraventa de vivienda, representa uno de los actos de mayor trascendencia para la economía familiar y personal. Con el propósito de que se pueda tener acceso a una vivienda digna, las hipotecas han cobrado una gran relevancia social para el financiamiento de dichas viviendas, de allí que sea necesaria una adecuada protección jurídica, en donde intervienen desde luego las Notarías Públicas. Por lo tanto se debe avalar de manera estricta la calidad profesional de los Notarios Públicos, por su carácter de fedatarios públicos.

16. Los procesos involucrados en los cambios institucionales provocan un gran impacto en la evolución de los derechos de propiedad. Se establecen negociaciones y compensaciones para modificar los atributos de los derechos de propiedad, que se traducen en la adopción de Instituciones, que finalmente pueden provocar cambios formales que tienen como resultado logros económicos y sociales a partir también de programas específicos, cuando están bien dirigidos.

La voluntad política es desde luego importante para la solución de los problemas. Sin embargo, en tanto existan solamente respuestas políticas en México y no se de un cause legal a los asuntos, no se resolverán los problemas a partir de la objetividad de estructuras lógicas y jurídicas; peor aún no se podrá alcanzar el tan anhelado Estado de Derecho en el respeto del orden público.

1

## Análisis Cualitativo a partir de una Entrevista

Entrevista en el Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, México al Presidente, Secretario, Tesorero del Comisariato Ejidal de cada uno de los Ejidos, al Regidor de Industria y Comercio y Ganadería y al Coordinador de Desarrollo Rural de dicho Municipio.

1. ¿Cree usted que la conversión del ejido en propiedad privada genere incentivos para elevar la producción agrícola y el nivel de vida de los campesinos?
2. ¿Cree usted que la transformación del ejido en pequeña propiedad pueda frenar la migración a los Estados Unidos?
3. ¿Cree usted que es positivo para el futuro del Municipio en términos de la planeación a largo plazo en la protección ecológica y el respeto de las tradiciones culturales, el que se pueda obtener el dominio pleno de los ejidos?
4. ¿Cree usted que la obtención del dominio pleno en las parcelas ejidales fomente el crecimiento urbano de la Ciudad de Puebla?

5. ¿Cree usted que la transformación del ejido en propiedad privada puede fortalecer el desarrollo de la Agro Industria?
  
6. ¿Cree usted que la obtención del dominio pleno de las parcelas ejidales fomente una mayor participación de los ciudadanos en los procesos democráticos del país?
  
7. ¿Cree que la obtención del dominio pleno propicie una recaudación más eficiente del Estado que permita el logro de beneficios sociales para las comunidades?

2

### Análisis Cualitativo a partir de una Encuesta

Encuesta en el Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, México

Tamaño de la Muestra: en los 6 de ejidos en San Andrés Cholula, la encuesta fue aplicada al Presidente, Tesorero y Secretario del Comisariato Ejidal de cada uno de ellos y también al Regidor de Industria, Comercio y Ganadería y al Coordinador de Desarrollo Rural del Municipio.

1. ¿Conoce la Ley Agraria que incorpora la reforma de 1992 al artículo 27 Constitucional?

Sí      No

2. ¿Sabe usted que a través de esta Ley se puede obtener el dominio pleno de las parcelas ejidales, convirtiendo a las mismas en propiedad privada?

Sí      No

3. ¿Sabe usted que se pueden vender las parcelas ejidales a partir de las reformas que incorpora esta Ley?

Sí No

4. ¿En el ejido alguien ha vendido su parcela?

Sí No

5. ¿Hay mayor inversión a partir de la obtención del dominio pleno de las parcelas?

Sí No

6. ¿Hay mayor inversión a partir de la venta de las parcelas?

Sí No

7. ¿Existe claridad en el registro de los títulos de propiedad en el Municipio?

Si No

8. ¿Se ha fortalecido el patrimonio de las familias a partir de la obtención del dominio pleno de las parcelas ejidales?

Si No

3

**FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA FORMACIÓN DE LA BASE DE  
DATOS POR ENTIDAD FEDERATIVA DEL AÑO 1991**

	Entidad federativa	B) Crédito agrícola (miles de pesos)	C) Inversión agrícola (miles de pesos)
1	Aguascalientes	Cuadro 4.1.1.12 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.13 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994
2	Baja California	Cuadro 4.2.1.14 – Datos año 1996 Anuario Estatal INEGI 1997	Cuadro 4.1.1.9 - Datos año 1993. Anuario Estatal INEGI 1994
3	Baja California Sur	Cuadro 4.1.1.9- Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.16 - Datos año 1994 Anuario Estatal INEGI 1995
4	Campeche	Cuadro 4.1.1.16 – Datos año 1994 Anuario Estatal INEGI 1995	Cuadro 4.1.1.18 - Datos año 1994 Anuario Estatal INEGI 1995

	Entidad federativa	B) Crédito agrícola (miles de pesos)	C) Inversión agrícola (miles de pesos)
5	Coahuila	Cuadro 4.1.1.13 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.14 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994
6	Colima	Cuadro 4.1.1.17 – Datos año 1994 Anuario Estatal INEGI 1995	Cuadro 4.1.1.19 - Datos año 1994 Anuario Estatal INEGI 1995
7	Chiapas	Cuadro 4.1.1.15 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.16 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994
8	Chihuahua	Cuadro 4.1.1.15 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.16 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994
9	Distrito Federal	Cuadro 4.1.1.12 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.13 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994
10	Durango	Cuadro 4.1.1.14 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.15 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994
11	Guanajuato	Cuadro 4.1.1.12 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.13 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994
12	Guerrero	Cuadro 4.1.1.11 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.12 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994
13	Hidalgo	Cuadro 4.1.1.16 – Datos año 1994 Anuario Estatal INEGI 1995	Cuadro 4.1.1.12 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994
14	Jalisco	Cuadro 4.1.1.17 – Datos año 1994 Anuario Estatal INEGI 1995	Cuadro 4.1.1.12 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994
15	México	Cuadro 4.1.1.16 – Datos año 1994 Anuario Estatal INEGI	Cuadro 4.1.1.18 - Datos año 1994 Anuario Estatal INEGI 1995

		1995	
16	Michoacán	Cuadro 4.1.1.15 – Datos año 1994 Anuario Estatal INEGI 1995	Cuadro 4.1.1.13 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994
	Entidad federativa	B) Crédito agrícola (miles de pesos)	C) Inversión agrícola (miles de pesos)
17	Morelos	Cuadro 4.1.1.12 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.13 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994
18	Nayarit	Cuadro 4.1.1.11 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.12 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994
19	Nuevo León	Cuadro 4.1.1.8 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.9 - Datos año 1993. Anuario Estatal INEGI 1994
20	Oaxaca	Cuadro 4.1.1.12 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.13 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994
21	Puebla	Cuadro 4.1.1.13 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.14 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994
22	Querétaro	Cuadro 4.1.1.13 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.14 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994
23	Quintana Roo	Cuadro 4.1.1.12 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.13 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994
24	San Luis Potosí	Cuadro 4.1.1.13 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.14 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994
25	Sinaloa	Cuadro 4.1.1.11 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.18 - Datos año 1994 Anuario Estatal INEGI 1995
26	Sonora	Cuadro 4.1.1.16 – Datos año 1995 Anuario Estatal INEGI	Cuadro 4.1.1.12 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994

		1996	
27	Tabasco	Cuadro 4.1.1.17 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.18 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994
28	Tamaulipas	Cuadro 4.1.1.13 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.14 y 4.1.1.15 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994
	Entidad federativa	B) Crédito agrícola (miles de pesos)	C) Inversión agrícola (miles de pesos)
29	Tlaxcala	Cuadro 4.1.1.10 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.18 - Datos año 1995 Anuario Estatal INEGI 1996
30	Veracruz	Cuadro 4.1.1.10 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.11 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994
31	Yucatán	Cuadro 4.1.1.12 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	No se encontró el monto agrícola, por lo cual se ocupó la cifra que se indica como "Desarrollo rural" en el cuadro 4.3.3.8 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994. Esta cifra puede ser muy inferior al monto final de la inversión total estatal
32	Zacatecas	Cuadro 4.1.1.15 – Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994	Cuadro 4.1.1.16 - Datos año 1993 Anuario Estatal INEGI 1994

4

**FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA FORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS POR ENTIDAD FEDERATIVA DEL AÑO 2005**

	Entidad federativa	B) Crédito agrícola (miles de pesos)	C) Inversión agrícola (miles de pesos)
1	Aguascalientes	Cuadro 10.9 - Datos año 2005. Anuario Estatal INEGI 2006	Cuadro 10.11 - Datos año 2005. Anuario Estatal INEGI 2006
2	Baja California	Cuadro 10.11 - Datos año 2005. Créditos otorgados por FIRA. Anuario Estatal INEGI 2006	Cuadro 10.13 - Datos año 2005. Anuario Estatal INEGI 2006
3	Baja California Sur	Cuadro 10.9 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005	Cuadro 10.11 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005
4	Campeche	Cuadro 9.11 - Datos año 2005. Anuario Estatal INEGI 2006	Cuadro 9.13 - Datos año 2005. Anuario Estatal INEGI 2006

5	Coahuila	Cuadro 10.10 – Datos año 2005. Anuario Estatal INEGI 2006	No aparece la inversión ejercida en la actividad agrícola. Únicamente aparece el monto pagado por el PROCAMPO. Esta cifra puede ser muy inferior a la inversión total en el sector. Cuadro 10.11 - Datos año 2005. Anuario Estatal INEGI 2006
6	Colima	Cuadro 9.12 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005	Cuadro 9.14 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005
7	Chiapas	No aparece en el Anuario Estatal INEGI. La cifra que se ocupó fue la Cartera de Crédito, datos año 2005, indicada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) en el Boletín Estadístico de Banca Múltiple de marzo 2006, página 41. Esta cifra es mayor porque considera varios sectores no únicamente el agrícola. Informe en: <a href="http://sidif.cnbv.gob.mx/Documentacion/Boletines/BM%20MAR%202006.pdf">http://sidif.cnbv.gob.mx/Documentacion/Boletines/BM%20MAR%202006.pdf</a>	Cuadro 10.10 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005
	Entidad federativa	B) Crédito agrícola (miles de pesos)	C) Inversión agrícola (miles de pesos)
8	Chihuahua	Cuadro 10.8 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005	Cuadro 10.10 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005
9	Distrito Federal	No aparece en el Anuario Estatal INEGI. La cifra que se ocupó fue la Cartera de	Cuadro 10.11 - Datos año 2005. Anuario Estatal INEGI 2006

		Crédito, datos año 2005, indicada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) en el Boletín Estadístico de Banca Múltiple de marzo 2006, página 41. Esta cifra es mayor porque considera varios sectores no únicamente el agrícola. Informe en: <a href="http://sidif.cnbv.gob.mx/Documentacion/Boletines/BM%20MAR%202006.pdf">http://sidif.cnbv.gob.mx/Documentacion/Boletines/BM%20MAR%202006.pdf</a>	
10	Durango	Cuadro 10.12 – Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005	No aparece la inversión ejercida en la actividad agrícola. Únicamente aparece el monto pagado por el PROCAMPO. Esta cifra puede ser muy inferior a la inversión total en el sector. Cuadro 10.13 - Datos año 2004 Anuario Estatal INEGI 2005
11	Guanajuato	Cuadro 10.11 – Datos año 2005. Anuario Estatal INEGI 2006	Cuadro 10.13 - Datos año 2005. Anuario Estatal INEGI 2006
12	Guerrero	Cuadro 10.9 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005	Cuadro 10.11 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005
13	Hidalgo	Cuadro 10.12 – Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005	Cuadro 10.14 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005
	Entidad federativa	B) Crédito agrícola (miles de pesos)	C) Inversión agrícola (miles de pesos)
14	Jalisco	Cuadro 10.11 – Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005	Cuadro 10.13 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005
15	México	No aparece en el Anuario Estatal INEGI.	No aparece la inversión ejercida en la actividad agrícola. Únicamente

		La cifra que se ocupó es la Cartera de Crédito, datos año 2005, indicada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) en el Boletín Estadístico de Banca Múltiple de marzo 2006, página 41. Esta cifra es mayor porque considera varios sectores no únicamente el agrícola. Informe en: <a href="http://sidif.cnbv.gob.mx/Documentacion/Boletines/BM%20MAR%202006.pdf">http://sidif.cnbv.gob.mx/Documentacion/Boletines/BM%20MAR%202006.pdf</a>	aparece el monto pagado por el PROCAMPO. Esta cifra puede ser muy inferior a la inversión total en el sector. Cuadro 10.10 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005
16	Michoacán	Cuadro 10.8 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005	Cuadro 10.10 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005
17	Morelos	No aparece en el Anuario Estatal INEGI. La cifra que se ocupó fue la Cartera de Crédito, datos año 2005, indicada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) en el Boletín Estadístico de Banca Múltiple de marzo 2006, página 41. Esta cifra es mayor porque considera varios sectores no únicamente el agrícola. Informe en: <a href="http://sidif.cnbv.gob.mx/Documentacion/Boletines/BM%20MAR%202006.pdf">http://sidif.cnbv.gob.mx/Documentacion/Boletines/BM%20MAR%202006.pdf</a>	No aparece la inversión ejercida en la actividad agrícola. Únicamente aparece el monto pagado por el PROCAMPO. Esta cifra puede ser muy inferior a la inversión total en el sector. Cuadro 10.11 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005
	Entidad federativa	B) Crédito agrícola (miles de pesos)	C) Inversión agrícola (miles de pesos)
18	Nayarit	Cuadro 10.11 – Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005	Cuadro 10.13 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005
19	Nuevo León	Cuadro 10.8 - Datos año	Cuadro 10.9 - Datos año

		2005. Anuario Estatal INEGI 2006	2005. Anuario Estatal INEGI 2006
20	Oaxaca	Cuadro 10.13 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005	Cuadro 10.15 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005
21	Puebla	Cuadro 10.11 - Datos año 2005. Anuario Estatal INEGI 2006	Cuadro 10.14 - Datos año 2005. Anuario Estatal INEGI 2006
22	Querétaro	Cuadro 10.12 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005	Cuadro 10.14 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005
23	Quintana Roo	Cuadro 9.11 - Datos año 2005. Anuario Estatal INEGI 2006	No aparece la inversión ejercida en la actividad agrícola. Únicamente aparece el monto pagado por el PROCAMPO. Esta cifra puede ser muy inferior a la inversión total en el sector. Cuadro 9.12 - Datos año 2005. Anuario Estatal INEGI 2006
24	San Luis Potosí	Cuadro 10.11 - Datos año 2005. Anuario Estatal INEGI 2006	Cuadro 10.13 - Datos año 2005. Anuario Estatal INEGI 2006
25	Sinaloa	Cuadro 10.12 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005	Cuadro 10.14 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005
26	Sonora	No aparece en el Anuario Estatal INEGI. La cifra que se ocupó fue la Cartera de Crédito, datos año 2005, indicada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) en el Boletín Estadístico de Banca Múltiple de marzo 2006, página 41. Esta cifra es mayor porque	Cuadro 10.13 - Datos año 2005. Anuario Estatal INEGI 2006
	Entidad	B) Crédito agrícola	C) Inversión agrícola

	federativa	(miles de pesos)	(miles de pesos)
		considera varios sectores no únicamente el agrícola. Informe en: <a href="http://sidif.cnbv.gob.mx/Documentacion/Boletines/BM%20MAR%202006.pdf">http://sidif.cnbv.gob.mx/Documentacion/Boletines/BM%20MAR%202006.pdf</a>	
27	Tabasco	Cuadro 10.10 – Datos año 2005. Anuario Estatal INEGI 2006	No aparece la inversión ejercida en la actividad agrícola. Únicamente aparece el monto pagado por el PROCAMPO. Esta cifra puede ser muy inferior a la inversión total en el sector. Cuadro 10.11 - Datos año 2005. Anuario Estatal INEGI 2006
28	Tamaulipas	No aparece en el Anuario Estatal INEGI. La cifra que se ocupó fue la Cartera de Crédito, datos año 2005, indicada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) en el Boletín Estadístico de Banca Múltiple de marzo 2006, página 41. Esta cifra es mayor porque considera varios sectores no únicamente el agrícola. Informe en: <a href="http://sidif.cnbv.gob.mx/Documentacion/Boletines/BM%20MAR%202006.pdf">http://sidif.cnbv.gob.mx/Documentacion/Boletines/BM%20MAR%202006.pdf</a>	No aparece la inversión ejercida en la actividad agrícola. Únicamente aparece el monto pagado por el PROCAMPO. Esta cifra puede ser muy inferior a la inversión total en el sector. Cuadro 10.11 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005
29	Tlaxcala	Cuadro 10.12 – Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005	Cuadro 10.14 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005
30	Veracruz	Cuadro 10.11 – Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005	Cuadro 10.13 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005
31	Yucatán	Cuadro 9.12 - Datos año	No aparece la inversión

		2004. Anuario Estatal INEGI 2005	ejercida en la actividad agrícola. Únicamente
	Entidad federativa	B) Crédito agrícola (miles de pesos)	C) Inversión agrícola (miles de pesos)
			aparece el monto pagado por el PROCAMPO. Esta cifra puede ser muy inferior a la inversión total en el sector. Cuadro 9.13 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005
32	Zacatecas	Cuadro 10.12 – Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005	Cuadro 10.14 - Datos año 2004. Anuario Estatal INEGI 2005

## **BIBLIOGRAFIA**

Azuela de la Cueva, Antonio, *La Ciudad, La Propiedad Privada y el Derecho*, Colmex, México, 1989

Banco Mundial, *Institutions for Development*, 1998

Barzel, Yoram, *Economic Analysis of Property Rights*, Cambridge University Press, 1991

Becerra Ramirez, Manuel, *La propiedad intelectual en su transformación*, primera edición, UNAM, México, D.F., 2004

Becerra Ramírez, Manuel, *La recepción del derecho internacional en el derecho interno*, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, primera edición, México D.F., 2006

Botella Asensi, Juan, *La Expropiación en el Derecho Mexicano*, Editorial Moderna, México D.F., 1941

Bunge, Mario, *La Investigación Científica*, Editorial Ariel, 8ª. edición, España, 1981

Buscaglia, Edgardo, *Análisis Económico de las Fuentes del Derecho y de Reformas Judiciales en Países en Desarrollo en Felicidad, un Enfoque de Derecho y Economía*,

compilación de Andrés Roemer, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, México D.F., 2005

Cámara de Comercio de la República de Cuba, *Para negociar en Cuba*, Mercie Group ENPSES, CUJAE, Ciudad de la Habana, Cuba, 2004

Carnelutti, Francesco, *Metodología y Arte del Derecho*, Editorial Jurídica Universitaria, México, 2001

Castañeda Ramos, Gonzalo, *La empresa Mexicana y su Gobierno Corporativo*, Antecedentes y Desafíos para el Siglo XXI, Universidad de las Américas Puebla y Alter Ego Editores, México, 1998

Coase, R.H., *The Problem of Social Costs*, Journal of Law and Economics XVI, 1973

Coffee, J., *Do Norms Matter? A cross- country Examination of Private Benefits of Control*, University of Pennsylvania Law Review, 2001

Colomer, J.M., *Instituciones Políticas*, Barcelona, Ariel, 2001

Covián Andrade, Miguel, *La Suprema Corte y el Control de la Constitucionalidad*, primera edición, Centro de Estudios de Ingeniería Política y Constitucional, A.C., México, 2005

Chirino Castillo, Joel, *Las Asambleas y Acuerdos para la Obtención del Dominio Pleno*, Revista de Derecho Notarial, Asociación Nacional de Notariado Mexicano, A.C., número 115, Julio de 2000

De Soto, Hernando, *El Misterio del Capital*, primera edición, Editorial Diana, México D.F., 2001

Chused, Richard H., *A Property Anthology*, second edition, Georgetown University Law Center, Anderson Publishing Co., Cincinnati, Ohio, 1998

Díaz del Castillo. Bernal; *Historia Verdadera de la Conquista de la Nueva España*, Colección Austral, Espasa Calpe, Quinta Edición, Madrid, 1982

Díaz de León, Marco Antonio, *Historia del Derecho Agrario Mexicano*, Editorial Porrúa, primera edición, México, D.F., 2002

Díaz León, Arturo, Alejandro Angeles Sevilla, Carlos Palencia Escalante, *Los Derechos de Propiedad en México*, Instituto de Investigación Económica y Social Lucas Alamán, A.C., 2000

Dyck, A., and Zingales L.: *Private Benefits of Control, An International Comparison*, Journal of Finance, 2002

Enciclopedia del Diritto, XXXVII, Giuffrè Editore, 1988, Italia

Enciclopedia Italiana, Istituto della Enciclopedia Italiana fondata da Giovanni Traccani, XVIII, Rizzoli, Milano, Italia, 1935

Enciclopedia Forense, Volume V, Casa Editrice Dr. Francesco Vallardi, 1959, Milano Italia

Engels, Federico, 1891: *Origen de la familia, de la propiedad privada y del Estado*, Editorial Progreso, Moscú, 1971

Feder, G., Onchan, T., Chamlamwong, Y. y Hongladarom, C., 1988, *Land Policies and Farm Productivity in Thailand*, Jonh Hopkins University Press, Baltimore, MD

Feder, G., y Noronha, R., 1987, *Land Rights Systems and Agricultural Development in Sub-Saharan Africa, Research Observer 2*.

Fernández del Castillo, German, *La Propiedad y la Expropiación*, segunda edición, Escuela Libre de Derecho, Fondo para la Difusión de la Cultura, México, D.F., 1987

Firmin-Sellers, Kathrin, *The Transformation of Property Rights in the Gold Coast*, Cambridge University Press, 1996

Gallardo Zúñiga, Rubén, *Régimen Jurídico Agrario*, Editorial Porrúa, primera edición, México, D.F., 2004

Hamilton, Lawrence C., *Statistics with STATA*, Thomson, 2006

Hernández Sampieri, Roberto, Carlos Fernández Collado, Pilar Baptista Lucio,  
*Metodología de la Investigación*, Mcgraw Hill, tercera edición, México, D.F., 2003

Hirsch, Werner Z. Werner, *Law and Economics*, Academic Press, San Diego, California,  
1999

Humboldt, Alexander von, *Ensayo Político del Reino de la Nueva España*, Ed. Porrúa,  
Cuarta Edición, México, D.F., 1984

Jiménez Huerta, Mariano, *Derecho Penal Mexicano*, séptima edición, Editorial Porrúa,  
México, 2003

Jhering, Rudolph J. von (1818-1892), *La Lucha por el Derecho*, Buenos Aires, Araujo,  
1939

Juan Pablo II, *Carta Encíclica de su Santidad Juan Pablo II, Laborem Exercens*, Librería  
Parroquial de Clavería, S.A. de C.V., 1981

Landes, D., *The Wealth and Poverty of Nations, Why Some Are So Rich and Some So  
Poor?* New York: Norton, 1998

Londoño, Carlos Mario, *Libertad y Propiedad*, Ediciones Rialp, S.A., Madrid, España, 1965

Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de Derecho Civil*, Tomo IV de los Derechos Reales, primera edición, Editorial Porrúa S.A., México D.F., 1990

Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Derechos del Propietario*, Instituto de Investigaciones Jurídicas, primera edición, 2000

Mahoney, P., *The Common Law and the Economic Growth: Hayek Might Be Right*, Journal of Legal Studies, 2001

Manzanilla Schaeffer, Víctor, *El Drama de la Tierra en México*, Miguel Angel Porrúa, primera edición, México, D.F., 2004

Mattei, U., *Comparative Law and Economics*, Ann Arbor, MI, The University of Michigan Press, 1997

Marcos A. Nazar Sevilla, *Procuración y Admisnistración de Justicia Agraria*, primera edición, Editorial Porrúa, México D.F. 1999

Marx, Engels, *Obras Escogidas*, Editorial Progreso, cotejado con el segundo tomo de la última edición preparada en ruso por el Instituto de Marxismo-Leninismo, Moscú, 1971

Mendieta Nuñez, Lucio, *El Problema Agrario de México y la Ley Federal de Reforma Agraria*, décima primera edición, Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1971

Mercurio Nicholas and Steven G. Medema, *Economics and the Law, From Posner to Post-Modrenism*, Princeton University Press, Princeton, New Jersey, 1997

Messineo, Francesco, 1979, *Manual de Derecho Civil y Comercial*, Ediciones Jurídicas Europa-America, Buenos Aires, 1979

Molina Enriquez, Andrés, *Los grandes problemas nacionales*, primera edición, Colección Problemas de México, Ediciones Era, México, D.F., 1978

Monto Alexander, *The Roots of Mexican Labor Migration*, Library of Congress, Westport, CT, 1994

Munzer R. Stephen, *A Theory of property*, Cambridge University Press, 1990

Novoa Monreal, Eduardo, *Defensa de las Nacionalizaciones ante Tribunales Extranjeros*, primera edición, Universidad Nacional Autónoma de México, México D.F., 1976

North C. Douglas, *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*, Cambridge University Press, 1990

Oldman, Oliver, *Financing Urban Development in Mexico City*, Harvard University Press, Cambridge, Massachusetts, 1967

Oropeza García, Arturo, *China, Entre el Reto y la Oportunidad*, primera edición, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México D.F., 2006

Pablo VI, *Populorum Progressio*, Editorial El Mensajero del Corazón de Jesús, Bilbao, España, 1967

Petit, Eugene, *Derecho Romano*, décimosexta edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 2000

Ponce de León Armenta, Luis, *Metodología del Derecho*, novena edición, Editorial Porrúa, México D.F. 2005

Posner, Richard A, *El Análisis Económico del Derecho*, primera edición, Fondo de Cultura Económica, México D.F. 1998

Planiol, Marcel, *Tratado Elemental de Derecho Civil*, Editorial Cajica, S.A., Puebla, México, 1983

Planiol, Marcel y Georges Ripert, *Derecho Civil*, Editorial Harla, México, 1997

Proudhon, P.J., *¿Qué es la Propiedad? Investigaciones acerca del principio, de su derecho y de su autoridad*, primera edición, Ediciones Júcar, noviembre de 1984

Prados de la Escosura, L., *Economic Consequences of Independence in Latin America*, in V. Bulmer-Thomas, J.H. Coatsworth and R. Cortes-Conde, eds., *The Cambridge Economic History of Latin America*, New York: Cambridge University Press, 2003

Roemer, Andrés, *Introducción al Análisis Económico del Derecho*, Fondo de Cultura Económica y Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística, ITAM, México D.F., 1994

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano*, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Tomo Tercero, Editorial Porrúa, S.A., México, 1991

Rubin, P., *Common Law and Statute Law*, Journal of Legal Studies, 1982

Sachs, J., and Warner, A., *Economic Reform and the Process of Global Integration*, Brookings Papers on Economic Activity, 1995

Silva Herzog, Jesús, *El Agrarismo Mexicano y la Reforma Agraria*, Fondo de Cultura Económica, primera edición, México D.F., 1959

Solis, Leopoldo, *Los Derechos de Propiedad de los Factores Productivos en México*, Instituto de Investigaciones Económica y Social Lucas Alamán, A.C., primera edición, 2000

Stiglitz, Joseph E. y Carl E. Walsh, *Principles of Macroeconomics*, third edition, Norton and Company, New York, 2002

Wagner, R., *Common Law, Statute Law and Economic Efficiency*, in Peter Newman, ed., The New Palgrave Dictionary of Economics and the Law, vol.1, London: Macmillan, 1998

Weiner David L., *The Political Economy of Property Rights*, Cambridge University Press, 1997

Zywicki, T., *The Rise and Fall of Efficiency in the Common Law*, A Supply- Side Analysis, Northwestern Law Review, 2003

## **HEMEROGRAFÍA**

El País, Reinoso, José, China acelerará las reformas para frenar las desigualdades entre el campo y la ciudad, 6 de marzo 2006, Año XXXI, Número 10.499

El País, Edición Internacional, 3 de Mayo de 2006, Año XXXI, Número 10.556

Metro, Quotidiano Nazionale, Roma, 25 Julio 2006, Anno 7

[www.metronews.it](http://www.metronews.it)

The Economist, April 1<sup>ST</sup>-7<sup>TH</sup> 2006

[www.economist.com](http://www.economist.com)

The Economist, *Righting the scales*, October 8<sup>th</sup> 2005, México, The Justice Mess, Volume 377, Number 8447

La Jornada, 4 de abril del 2006, Edición Puebla, p.18

## **DOCUMENTOS**

Comité Técnico para la Medición de la Pobreza, Documentos de Investigación I, Sedesol, Julio 2002, México D.F.

## **LEGISLACIÓN**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 151ª. edición, Editorial Porrúa, México D.F. 2005

The Constitution of the United States, primera edición, Editorial Porrúa, Traducción de Rubén Minutti Zanatta y María del Rocío González Alcántara Lammoglia, México D.F. 2004

Código Civil Federal, primera edición en la colección de Leyes y Códigos de México, Editorial Porrúa, México D.F., 2005

Ley Agraria, décima edición, Editorial Porrúa, México D.F., 2005

## **PÁGINAS ELECTRÓNICAS**

George, Henry, Org., 2006: *“El Remedio de Henry George”*.

[http:// www. Henrygeorge.org/spanish/ remel.htm](http://www.Henrygeorge.org/spanish/remel.htm)

Ramos Gorostiza, Jose Luis; “*Henry George y el Georgismo*”.

<http://www.ucm.es/BUCM/cee/doc/00-06/0006.htm>

Chaires Zragoza, Jorge, “*La Independencia del Poder Judicial*”.

[http://www.ejournal.unam.mx/boletín\\_mderecho/bolmex110/BMD11004.pdf](http://www.ejournal.unam.mx/boletín_mderecho/bolmex110/BMD11004.pdf)

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática INEGI, Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, Concentrado Nacional, Núcleos Agrarios, Tabuladores básicos por Municipio, abril 1992 al 30 de abril de 2006.

<http://www.inegi.gob.mx>

Ley Federal de Competencia Económica, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 de diciembre de 1992.

[http://www.ordenjuridico.gob.mx/Federal/PL/CU/Leyes/24121992\(1\).pdf](http://www.ordenjuridico.gob.mx/Federal/PL/CU/Leyes/24121992(1).pdf)

Ley Federal de Telecomunicaciones, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de julio de 1995.

<http://www.lfc.gob.mx/docs/LFT.pdf>

Ley de la Propiedad Industrial, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 1991

<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/50.pdf>

Ley Federal del Derecho de Autor

[http:// www.colsan.edu.mx/transparencia/normativo/leyes/derechos.pdf](http://www.colsan.edu.mx/transparencia/normativo/leyes/derechos.pdf)

Reglamento a la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural

[http:// www.pa.gob.mx/publica/pa07bd.htm](http://www.pa.gob.mx/publica/pa07bd.htm)

Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1992

<http://www.pa.gob.mx/publica/pa07bg.htm>

Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 1996

[http://www.cgeson.gob.mx/servicios/leyes/federales/reglamentos/Regl\\_Interior\\_Procuraduria\\_Agraria.pdf](http://www.cgeson.gob.mx/servicios/leyes/federales/reglamentos/Regl_Interior_Procuraduria_Agraria.pdf)

Tesis del Semanario Judicial de la Federación

<http://www.juridicas.unam.mx/infjur/leg/jrs/>

Datos e Información de los Núcleos Agrarios

<http://www.pa.gob.mx/Organosrep/solicitud.asp>

[http://www.ran.gob.mx/ran/archivos/servicios\\_RAN/estadísticos/ RES-NAL.pdf](http://www.ran.gob.mx/ran/archivos/servicios_RAN/estadísticos/RES-NAL.pdf)

[http://www.siap.sagarpa.gob.mx/sistemas/siacom/SIACOM\\_2006.html](http://www.siap.sagarpa.gob.mx/sistemas/siacom/SIACOM_2006.html)

<http://www.banxico.org.mx/polmoneinflación/estadísticas/ índices Precios/índice Precios/ índice Precios Consumidor. html>

Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, Dirección General de asuntos Jurídicos, de Estudios y de Proyectos Legislativos.

<http://www.e->

[local.gob.mx/wb2/ELOCAL/ELOC\\_Ley\\_de\\_Development\\_Urbano\\_Sustentable\\_del\\_Edo2](http://www.local.gob.mx/wb2/ELOCAL/ELOC_Ley_de_Development_Urbano_Sustentable_del_Edo2)

Stroup, Richard L., Jane S. Shaw, *Un medio ambiente sin derechos de propiedad*, 1997

<http://www.elindependent.org/articulos/article.asp?id=196>

Informe del Banco Mundial, *Los derechos de propiedad para los pobres como clave para la reducción de la pobreza y el crecimiento*, 2003

<http://web.worldbank.org/WBSITE/EXTERNAL/NEWS/0,,contentMDK:20116229~isCU>

R

Russia, Economy, Trade, Piracy, Intellectual Property, Coalition for Intellectual Property Rights, 2006, *Counterfeits, Hijacking, Corruption & Lax Enforcement Top IP Owners' Concerns*

[www.cdi.org/Russia/Johnson/2006-122-23.cfm](http://www.cdi.org/Russia/Johnson/2006-122-23.cfm)

Freire, Juan, *Los papeles del mercado y del estado en la gestión ambiental: derechos de propiedad, información e incentivos*

[http://nomada.blogs.com/jfreire/2006/10/los\\_papeles\\_del.html](http://nomada.blogs.com/jfreire/2006/10/los_papeles_del.html)

Mora Reyes, José Ángel, *La Regularización Habitacional en el Centro Histórico de la Ciudad de México*

[www.fundación-cristlieb.org.mx/estudios/estudio4.pdf](http://www.fundación-cristlieb.org.mx/estudios/estudio4.pdf)

Ley del Notariado para el Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 28 de marzo del 2000

[www.df.gob.mx/leyes/normatividad.html?materia=1&apartado=1&disp=284](http://www.df.gob.mx/leyes/normatividad.html?materia=1&apartado=1&disp=284)

Ley Federal de Correduría Pública, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 1992

[www.ordenjuridico.gob.mx/Federal/PL/CU/Leyes/29121992\(2\).pdf](http://www.ordenjuridico.gob.mx/Federal/PL/CU/Leyes/29121992(2).pdf)

Ley del Notariado del Estado de Puebla, dada en el Palacio del Poder Legislativo en la Heroica Ciudad de Puebla de Zaragoza el 11 de diciembre de 2003

[www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/PUEBLA/Leyes/PUELEY48pdf](http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/PUEBLA/Leyes/PUELEY48pdf)

Rodríguez, Gloria Amparo, *La Función Ecológica de la Propiedad*

[www.urosario.edu.co/FASE/jurisprudencial/documentos/materiales/función\\_ecológica.pdf](http://www.urosario.edu.co/FASE/jurisprudencial/documentos/materiales/función_ecológica.pdf)

Vollrath Dietrich and Lennarth Ericsson, *Land Distribution and Financial System Development*, International Monetary Fund, April 2007

[www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2007/wp0783.pdf](http://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2007/wp0783.pdf)

Duguit, León, *Las Transformaciones generales del Derecho privado desde el Código de Napoleón*

[www.analecta-editorial.com/DUGUIT Las transformaciones generales del Derecho privado desde el Código de Napoleon.htm](http://www.analecta-editorial.com/DUGUIT_Las_transformaciones_generales_del_Derecho_privado_desde_el_Codigo_de_Napoleon.htm)

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, texto vigente, 2007

[www.constitución.gob.mx](http://www.constitucion.gob.mx)