



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

---

FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE DERECHO PENAL

*Reformas al tipo penal cometido por  
fraccionadores previsto por le artículo 189 del  
Código Penal para el Estado de México*

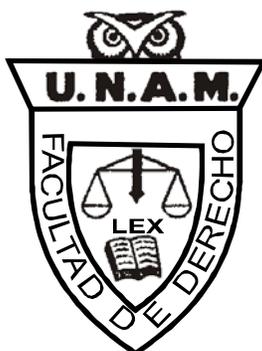
**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
**LICENCIADO EN DERECHO**

PRESENTA:

**SILVIA BETZABEL SERRANO FERNÁNDEZ**

ASESOR: LIC. CARLOS BARRAGÁN SALVATIERRA



CIUDAD UNIVERSITARIA

MAYO 2010



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

*Dios, que es acto puro y no tiene nada de potencialidad, tiene un poder activo infinito sobre las demás cosas.*

*(SANTO TOMAS DE AQUINO)*

A la **Universidad Nacional Autónoma de México**, por darme la oportunidad de ser parte de ella y que con su calidez y excelencia, cultiva día a día mi carrera profesional, impulsándome a mejorar mis conocimientos.

A la **Facultad de Derecho**, de quien estoy plena e infinitamente agradecida por forjarme como profesional, porque en cada una de sus aulas comprendí el verdadero significado de ser universitario, comprometiéndome a defender todos los días de mi vida que “por mi raza hablará el espíritu”.

Al **Licenciado Carlos Barragán Salvatierra**, quien de manera desinteresada y con total entereza me apoyó plenamente para la culminación de éste trabajo de investigación, pero más aún, por haberme instruido con cada una de sus cátedras. Infinitas gracias maestro.

Para el ser supremo que más amo:

DIOS, gracias por crearme e iluminar mi vida, por tu existencia que genera una luz de esperanza que me impulsan a realizar mis sueños, por las bendiciones que cada día me brindas, infinitas gracias por hacerme eternamente feliz.

**A MI ABUELITA, AGUSTINA CASTAÑEDA PACHECO.**

Por todos estos años de dicha, comprensión y sacrificios, que son digno ejemplo para mi, cada día te admiro más, gracias por todo. Te amo abue.

**A MI PADRE SAÚL SERRANO CASTAÑEDA.**

De quien estaré eternamente agradecida por enseñarme los valores de la vida, por todos los momentos tan maravillosos que me has brindado. Gracias por siempre confiar en mi papá, Te adoro.

Para ustedes con todo mi cariño.

Su hija:

Silvia Betzabel.

Al **Tribunal Superior de Justicia del Estado de México**, quien me otorgó la oportunidad de integrarme a tan reconocida institución, por que en el tiempo que he desempeñado mi función como Servidor Público, me impulsa a mejorar mi calidad profesional.

A mis siempre pequeños, **Careli, Carlos, Saúl, Valeria y Daniela**, deseando ser siempre un punto de apoyo e inspiración para sus vidas. Gracias por todos y cada uno de los momentos que me han regalado, porque su inocencia me lleva a creer en el amor puro y verdadero, definitivamente ustedes son el porqué de todas mis acciones positivas. Los amo.

A mis queridos hermanos **Merab Saray, Aldo Narciso y Betsabé Lucero**, gracias por su protección y consejos invaluables, pero sobre todo por el inmenso amor que día a día me regalan, motivándome a mi superación profesional y personal.

Con especial aprecio a mi hermana **Laura Isolina**, por que a pesar de la distancia, te siento cerca de mí, recordando que todos esos años que Dios nos ha permitido estar juntas, desarrollamos una fraternidad inigualable, gracias por cuidarme cuando niña.

A mis tíos, **Delfina, Alberto y Eloy**, de quienes he recibido constante apoyo durante el trayecto de mi vida, por estar cada día conmigo y ser la base de mi formación personal, gracias por los valores que han sembrado en mi y desde luego, por la fe y confianza que ilimitadamente en mí han depositado.

A mi incondicional y leal **Fernando Silvestre Vera Guzmán**, por que desde que te conocí supe que comenzaba una mejor etapa en mi vida, mil gracias por todos y cada uno de los momentos buenos y malos, por el apoyo infinito que me brindas, pero sobre todo por animarme y ayudarme a culminar ésta fase de mi profesión. Muchas Gracias por siempre creer en mí, ¡Los sueños sí existen!.

A mi amiga, **Licenciada Paulina Villanueva Gómez**, de quien he aprendido valores ejemplares tanto personales como profesionales, por ser una muestra de constancia, porque sé que sin tu apoyo, nada de esto hubiera culminado; infinitas gracias por la confianza depositada en mí, pero sobre todo, por tu incomparable amistad, ¡Pronto estaremos en NY!.

Al Magistrado **Maestro en Derecho y Administración de Justicia Rubén Fonseca Noguez**, quien es un ejemplo a seguir y de quien me encuentro totalmente agradecida por haberme brindado confianza y apoyo en mi desarrollo como Servidor Público; porque con su actuar profesional y personal me motiva e impulsa cada día a conseguir una superación profesional colmada de ética, pero de manera especial, mil gracias por su incondicional amistad. ¡Deseo conocer pronto uno de sus lugares preferidos...Nueva York!!

A los Magistrados Licenciados en Derecho: **Gloria Guadalupe Acevedo Esquivel, Palemón Jaime Salazar Hernández, Rodolfo Antonio Becerra Mendoza y Raymundo García Hernández**, por la oportunidad que me ofrendaron al permitirme laborar directamente bajo su investidura y de quienes he obtenido las mejores enseñanzas en mi desempeño profesional, gracias por su confianza.

Al **Licenciado Juan Francisco Osornio García**, por inspirarme con su total profesionalismo y desarrollo intelectual, de quien he aprendido una de las labores más nobles de ésta carrera, la defensa de los desprotegidos; gracias por el alto nivel altruista que me motiva a seguir tu ejemplo, por alentarme a continuar mi desarrollo jurídico y sobre todo, por restaurar mi fe.

**A todos mis amigos, familiares y personas, que con su simple presencia hacen cada día de mi existir el mejor, por ello, infinitas gracias.**

**“REFORMAS AL TIPO PENAL “COMETIDO POR FRACCIONADORES”  
PREVISTO POR EL ARTÍCULO 189 DEL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO  
DE MÉXICO.”**

**ÍNDICE**

<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>I</b>
<b>CAPÍTULO I. LA PROPIEDAD.....</b>	<b>1</b>
1.1. EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD.....	4
1.1.1. Derechos Reales.....	7
1.1.1.1. La propiedad en el derecho civil.Concepto..	12
1.1.1.2. Formas de adquirir la propiedad..	18
1.1.1.3. Diferencia entre propiedad y posesión.....	21
1.2.1 Propiedad ejidal. ....	25
1.2.1.1. La propiedad que establece la ley Agraria..	27
1.2.1.2. Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria.....	31
1.2.1.3. Artículo 9 de la Ley general de Asentamientos Humanos (Fracción XIII). ....	32
<b>CAPÍTULO II. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL DELITO COMETIDO POR FRACCIONADORES.</b>	
2.1. FRACCIONAMIENTO Y DIVISIÓN DE LOTES .....	35
2.1.1. Origen histórico de la unidad urbanística denominada "fraccionamiento" .....	36
2.1.2. Reforma y adición del Código Penal del Distrito Federal de fecha once de enero de 1972. Exposición de motivos (artículo 389 bis) .....	51
2.2. ORIGEN DEL DELITO COMETIDO POR FRACCIONADORES EN EL ESTADO DE MÉXICO. ....	57
2.2.1. Código Penal del Estado de México vigente en 1986 .....	59
2.2.2. Reforma al Código Penal del Estado de México de fecha siete de marzo de 1994 (delitos graves, artículo 8 bis) .....	60

2.2.3. Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México 1993 ....	61
2.2.4. Código Penal vigente en el Estado de México .....	66

**CAPÍTULO III.  
TEORÍA DEL DELITO.**

3.1. CONCEPTO Y DEFINICIÓN DEL DELITO.....	69
3.2. PRESUPUESTOS DEL DELITO.....	77
3.3. ELEMENTOS DEL DELITO .....	83
3.3.1. Elementos positivos .....	84
3.3.2. Elementos negativos.....	93
3.4. CLASIFICACIÓN DEL DELITO.....	106

**CAPÍTULO IV.  
ANÁLISIS DEL DELITO COMETIDO POR FRACCIONADORES CONFORME AL  
ARTÍCULO 189 DEL CÓDIGO PENAL VIGENTE EN EL ESTADO DE MÉXICO.**

4.1. CONCEPTO JURÍDICO.....	114
4.1.1. Sujeto activo.....	121
4.1.2. Sujeto pasivo.....	122
4.1.3. Objeto material.....	122
4.1.4. Bien jurídico tutelado.....	122
4.2. ELEMENTOS POSITIVOS.....	123
4.3. ELEMENTOS NEGATIVOS.....	124
4.4. DERECHO COMPARADO.....	128
4.4.1. Morelos .....	129
4.4.2. Tabasco .....	132
4.5. REFORMA AL ARTÍCULO 189 DEL CÓDIGO PENAL VIGENTE EN EL ESTADO DE MÉXICO. ....	134

<b>CONCLUSIONES.</b> .....	139
<b>PROPUESTA.</b> .....	142
<b>BIBLIOGRAFÍA.</b> .....	144

## INTRODUCCIÓN.

La libertad es uno de los bienes de mayor jerarquía axiológica. Solo la vida lo supera y dado que la legislación mexicana no impone ya la pena de muerte, puedo afirmar que la libertad, es el bien más valioso y el eje mismo sobre el cual gira la totalidad del drama penal.

En el delito a estudio, se niega de raíz el derecho de todo propietario de un terreno cualquiera que sea su régimen de propiedad (privada o ejidal), a usar, disfrutar o abusar de su propiedad, ya que exige como requisito un permiso de la autoridad administrativa (no se menciona cual es esa autoridad) para transferir o prometer transferir la propiedad o posesión. Luego entonces aquella persona que haya tenido la desgracia de dividir su bien inmueble, aún cuando fuera por necesidad económica o incluso por desconocimiento de la ley penal, sin previo permiso de la autoridad administrativa correspondiente y es detenido, desafortunadamente no tendrá derecho a la libertad bajo caución o fianza ya que se trata de un delito grave según la legislación penal vigente.

El transcurso del tiempo ha llevado a presumir que quizá el objetivo de los legisladores al proponer la gravedad de este delito lo fue la constitución de un daño o perjuicio para el Estado y sus gobernados, sin embargo no se precisó en la exposición de motivos el porqué debió considerarse como delito grave, imaginando que lo es, el hecho de la reiterancia en la comisión de este ilícito, así como la erogación de

## II

gastos que realiza el propio Estado para suministrar de servicios básicos a las comunidades fundadas clandestinamente, circunstancias todas ellas que aún no han sido esclarecidas por los legisladores.

Aunado a lo anterior, es de resaltarse que existen múltiples inconsistencias en la redacción del tipo penal, pues entre otras circunstancias, no se especifica el régimen de propiedad que debe tener el inmueble en cuestión, tampoco se ha definido cual es el bien jurídicamente tutelado por la ley y establecer si en realidad es indispensable utilizar la ley penal (restricción de la libertad personal), como sanción por la comisión de dicho delito.

Constituye un ejemplo de la ineficacia de tal precepto legal la siguiente circunstancia: Se ha cuestionado si constituye un daño o perjuicio para la sociedad o para el Estado el dividir un predio en este caso ejidal, por razones económicas, en lotes, sin que para hacerlo los dote de los servicios inherentes, si en el contrato traslativo de posesión o de dominio no se comprometió a hacerlo y lo expresó claramente y sin trazar vías de comunicación, el claro ejemplo del terreno que se va a ocupar para siembra, acontecimiento que sin lugar a dudas conllevaría a la aplicación de la ley penal restrictiva de la libertad personal para el sujeto que dividió el predio, sin contar con el previo permiso de la autoridad administrativa correspondiente (la cual por cierto no se menciona y por lo tanto también debe presumirse quien es).

El texto del delito cometido por fraccionadores viola flagrantemente el artículo 14 Constitucional al establecer "...Comete este delito el que

### III

fraccione o divida en lotes, transfiera o prometa transferir...cualquier otro derecho de un inmueble...”, es decir, en el citado precepto Constitucional se prohíbe que se aplique pena alguna por simple analogía y aún por mayoría de razón que no esté decretada por una ley exactamente aplicable al delito de que se trata, es decir, consagra el principio “nulla poena sine tipo”, ya que en el mismo no se encuentra bien definido, pues no se sabe con precisión a que “otro derecho” aluda el precepto, lo que constituye otra deficiencia en la redacción del tipo penal.

La practica profesional me ha demostrado que hay personas que han adquirido un lote de un fraccionamiento “ilegal”, pagan el enganche y enseguida ocurren ante el Ministerio Público a denunciar el delito a estudio y valiéndose de esta denuncia no pagan el resto de su adeudo y denuncian el delito de Fraude por la cantidad dada como enganche, lo que sin lugar a dudas constituye una reclasificación de conductas.

El delito cometido por fraccionadores establece que al ejercer la acción penal el Ministerio Público asegurará y procederá a poner en custodia el inmueble con el organismo encargado del desarrollo urbano en el Estado de México, poniéndolo a disposición de la autoridad competente para el efecto de su posterior decomiso, sin embargo aquí cabe cuestionar si es Constitucional el decomisar la totalidad del inmueble o terreno, cuando es evidente que lo procedente sería únicamente tomarse medidas solamente en la fracción, lote o división del predio en cuestión.

La redacción de este precepto legal es defectuosa porque conculca el Derecho de propiedad de cualquier individuo, al impedir que el titular de un inmueble (cualquiera que sea su régimen de propiedad), pueda vender, donar, arrendar, dar en comodato, o “cualquier otro derecho” sin tener un previo permiso de la autoridad administrativa, la cual tampoco se menciona cual es.

El precepto legal aludido también invade esferas de otra materia que en este caso es Administrativa toda vez que en principio tratándose del régimen de propiedad ejidal, la misma es regulada en la Ley Agraria, aunado a que si atendemos al permiso previo que establece dicho artículo, el mismo es de naturaleza administrativa y lógico es suponer que ante su inobservancia la sanción aplicable debe ser de este tipo y no penal.

El segundo párrafo del artículo 189 del Código Penal vigente para el Estado de México, establece la misma sanción para “el tercero” que enajene, prometa hacerlo o comercialice lotes que hayan sido fraccionados o divididos sin contar con el permiso de autoridad administrativa o teniéndolo no se cumpla con los requisitos prometidos; se denota una ineficacia a dicha hipótesis, ya que es evidente que un tercero no tiene las facultades para realizar este tipo de acciones, salvo con el permiso del dueño de dichos lotes y, en el caso de efectuar cualquier acto jurídico sin permiso de su titular, su actuar se ubicaría en el precepto legal relativo al FRAUDE.

Es por lo anterior que considero que en primer término se debe modificar el texto del precepto legal en estudio, con la finalidad de precisar y definir correctamente el contenido del mismo y no aplicar por analogía la ley penal, y en segundo lugar, atendiendo a la naturaleza del delito cometido por fraccionadores y al bien jurídico tutelado, es viable la reducción de la penalidad para quien realice el delito en estudio de tal modo que pueda alcanzar la libertad provisional bajo fianza o caución.

Considero importante señalar que dicha modificación al texto del tipo penal “cometido por fraccionadores”, conlleva la idea que en un sistema penal dentro de un Estado democrático de derecho como el nuestro, es evidente sin lugar a dudas que la ciencia penal sólo debe sancionar conductas que lesionen o pongan en peligro bienes jurídicos, en ese sentido, deben sancionarse con pena restrictiva de la libertad sólo ciertas modalidades de ataque o algunos comportamientos específicos que en la especie son los mas peligrosos y repudiados por la sociedad de acuerdo con una significación ética que la comunidad tiene respecto de esos comportamientos; por lo que el ilícito de cometido por fraccionadores no obstante que cuenta con un texto totalmente confuso, su contenido no constituye alguna modalidad especialmente peligrosa y/o repudiada que desencadene una reacción social relevante que suscite indignación moral, irritación en la colectividad , o bien, que la colectividad los perciba evidentemente como contrarios a la normalidad, y si bien es cierto pudiera existir un daño al realizarse alguna de las hipótesis descritas en el tipo penal, también es cierto que la gravedad del daño es

mínimamente intenso, por ende, es lógica y jurídicamente posible proponer una reforma para adecuar el texto del precepto legal en cita y, desde luego su eliminación del catálogo de delitos graves contemplado en el artículo 9º del Código Penal vigente para el Estado de México.

## **CAPÍTULO I LA PROPIEDAD**

La noción de propiedad privada es natural al hombre, por lo que ha existido desde tiempos inmemoriales, es un derecho natural, en tanto que se encuentra consagrado en el ser mismo del humano, como facultad intrínseca emanada de su entidad como persona.

En este sentido, todos los hombres y mujeres tenemos el derecho intrínseco a que se reconozca la posibilidad de adquirir individualmente bienes o derechos y aprovecharlos de manera adecuada.

Sin embargo, la propiedad no puede implicar que sea un derecho absoluto desde una perspectiva estrictamente egoísta y privada y que, en consecuencia, su ejercicio pueda ser ilimitado en contra de terceros, pues igualmente debe reconocerse la existencia de restricciones naturales al ejercicio de la propiedad.

El maestro Guillermo Floris Margadant, establece que “La propiedad es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste pueda proporcionar. Este derecho puede estar limitado por el interés público y por otros derechos privados que desmiembren la propiedad (hipotecas, servidumbres, etc.) Sin embargo tales restricciones nunca se presumen, y son de estricta interpretación; en caso de duda sobre su existencia, se debe decidir a favor del propietario. Además, en cuanto cesa el derecho concurrente, la propiedad vuelve automáticamente a su plenitud original, sin necesidad de acto especial, de la misma forma que la pelota de hule vuelve a recuperar su primitiva forma redonda, cuando se deja de ejercer presión sobre ella”.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> MARGADANT S. Guillermo Floris. “El derecho privado Romano”, 25ª ed., Editorial Esfinge, Estado de México, 2000, pág. 244.

Ahora bien, por lo que se refiere a las fuentes romanas, éstas no nos proporcionan una definición del derecho de propiedad; ni siquiera utilizan una terminología uniforme para designar este concepto, sin embargo se pueden encontrar términos como *dominium*, *mancipium* y *propietas*, pero los comentaristas condensaron el derecho de propiedad en la breve fórmula *ius utendi, fruendi, abutendi*.\*

Existen autores que consideran que a los tres elementos anteriores se puede añadir un cuarto, que es el *ius vindicandi*, siendo éste el derecho a reclamar el objeto de terceros poseedores o de detentadores, y que es una consecuencia directa de la circunstancia de que la propiedad es el derecho real por excelencia y, por lo tanto se puede oponer a terceros.

En cuanto a la extensión espacial del derecho de propiedad sobre terrenos, este derecho comprendía el subsuelo (*usuque ad inferna*, como se dijo en la edad media) y el aire (*usque ad coela*). En ambos sentidos, el derecho moderno ha impuesto diversas limitaciones, pues en cuanto al subsuelo debe recordarse el artículo 27 Constitucional; luego entonces la equidad nos ha obligado a tener en cuenta la situación concreta, para determinar el necesario margen de tolerancia.

Es decir, el término propiedad ha evolucionado conforme a diversas etapas, considerando que las principales son las siguientes:

- a) Época primitiva: En las poblaciones nómadas existía una propiedad de todo el grupo social sobre las tierras necesarias para la caza y el pastoreo, pero posteriormente en los pueblos agrícolas el derecho de propiedad se definió de dos formas: la propiedad colectiva del grupo, tribu o clan en que las

---

\* Derecho de utilizar, aprovechar los frutos y de disponer. Debe notarse que *abuti* no significa “abusar”, sino “disponer de”, de manera que el *ius abutendi* corresponde a la facultad de vender, regalar, hipotecar, etc., el objeto del derecho de propiedad, y también a la posibilidad de consumirlo.

tierras cultivables pertenecen a la comunidad y se distribuyen entre los jefes de familia, y la otra es la propiedad familiar, en la que la propiedad corresponde a toda la familia y no a ningún miembro de manera individual.<sup>2</sup>

- b) Roma. En un principio, en el derecho romano se conoció la propiedad de bienes muebles, pero la de los inmuebles (como la casa y el huerto) eran propiedad privativa del padre de familia y la tierra era propiedad colectiva de la *gens*. Sin embargo, a partir de la Ley de las XII Tablas, la propiedad se individualiza, en virtud de que se reconoce a los ciudadanos romanos la relación normal entre el hombre y las cosas, existiendo en el derecho de ciudad o *ius civile* el dominio quiritarario, y en el derecho universal o *ius gentium* la propiedad bonitaria tutelada por el pretor. Esta última quedó consolidada en la época de Justiniano y fue la base del concepto moderno de propiedad.
- c) Edad Media. En la organización feudal, la propiedad inmobiliaria tuvo un carácter político, pues los reyes disponían de la tierra y la cedían a los señores feudales como pago de los servicios que éstos les prestaban en las guerras; a su vez, estos últimos las cedían mediante el pago de un canon a sus vasallos, quienes se encargaban de cultivarlas. De esta manera, existen sobre el mismo bien raíz dos clases de dominios: el dominio directo del señor feudal y el dominio útil que ejercía el vasallo.
- d) Edad moderna. Es esta época, como consecuencia de la Revolución francesa, se dio al derecho de propiedad el significado y el aspecto civil que le correspondía, reconociendo que el titular del dominio útil era el verdadero dueño de la finca sobre la que lo ejercía, con lo cual se reconoce que la propiedad no es de carácter político, sino constituye un derecho real de carácter privado para usar y disponer de una cosa. Esto se reconoció

---

<sup>2</sup> ALESDANDRI RODRÍGUEZ, Arturo. "Tratado de los derechos reales: bienes". 5ª ed., Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 1993, pág 44.

plenamente en la *Declaración de los derechos del hombre y del Ciudadano* de 1879, al establecerse que la propiedad es un derecho natural que el hombre tiene desde que nace, pues se fundamenta en la dignidad de la persona humana. En consecuencia, el Estado sólo puede limitarse a reconocerlo, mas no a crearlo porque es anterior al Estado y al derecho objetivo, por ello, en toda sociedad se deben proteger y reconocer los derechos naturales del hombre, como la libertad y la propiedad principalmente.

- e) Época actual. En la actualidad, al lado de la propiedad individual se ha desarrollado la propiedad colectiva, como la familiar y social; además la propiedad privada se caracteriza por estar restringida o limitada, pues, más que considerarse un derecho absoluto, la propiedad cumple con una función social. Por tanto, en el sistema jurídico mexicano es posible que el derecho intervenga imponiendo obligaciones al propietario según las necesidades sociales, estableciendo que éste debe usar su propiedad de tal forma que no perjudique a la colectividad (art. 16 CCDF).

Así pues, es importante establecer que la propiedad comprende una gama de definiciones atendiendo incluso a diversas ramas del derecho y en el presente trabajo de investigación, las más relevantes resultan ser el derecho civil y el derecho agrario, mismos que definen al derecho de propiedad desde perspectivas similares y que serán objeto de estudio.

## **1.1. EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD**

Se ha afirmado que la propiedad es el derecho real por excelencia, el más completo y del que se desprenden los demás derechos reales, en este sentido, es el derecho real que tiene una persona llamada propietario para usar, gozar y disponer directa e inmediatamente, de manera perpetua, exclusiva y absoluta, de

un bien corpóreo e individualizado, estando las demás personas obligadas a respetar el ejercicio de ese derecho.

Expuesto lo anterior, considero de singular relevancia abordar de manera sistemática los tópicos relativos a la propiedad en su acepción más amplia, toda vez que la legislación civil y la dogmática jurídica adoptan un significado propio.

Es menester precisar que el término “propiedad” ha tenido una completa evolución histórica, pues los romanos la concibieron como la manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa. Estos beneficios comprendían el *jus utendi o usus*, es decir, la facultad de servirse de la cosa conforme a su naturaleza; el *jus abutendi o abusus*, que confería incluso el poder de distribuirla y, por último, el *jus vindicandi*, que permitía su reclamo de otros detentadores o poseedores.

No obstante es claro que, como en la actualidad este derecho no podía ser absoluto, por lo tanto, los romanos establecieron algunas limitaciones en función precisamente del interés social: así, no podía modificarse el curso de las aguas, debía permitirse el paso a terceras personas en caso necesario, se imponían limitaciones a la altura de los edificios, etc.

La propiedad podía adquirirse de diversas maneras, que se agrupan según su naturaleza en dos grandes áreas: los modos originarios y los derivativos.

El primer grupo supone un origen impreciso, en cuyo caso la transmisión no puede atribuirse a nadie en especial. El derecho a la propiedad nace, pues, desvinculando de una persona anterior, como sucede en el caso de la *occupatio*, de la accesión, de la *specificatio*, *confusio* y *conmixtio*, descubrimiento de tesoros y recolección de frutos. Son en general, medios primitivos en que difícilmente puede establecerse una derivación estrictamente jurídica.

El segundo grupo (modos derivativos) es claramente definido, fundamentalmente porque hay una persona a quien imputar en propiedad la cosa precisamente antes de que se opere la transmisión. Ellos son la *mancipatio*, la *in jure cessio*, la *traditio*, la *adjudicatio*, la *assignatio*, el legado y la *usucapio*.

El derecho de propiedad terminaba cuando sucedía la destrucción de la cosa, cuando ya no podía apropiarse en forma particular, o cuando los animales salvajes recobraban su libertad.

En el presente trabajo de investigación, resulta de singular importancia la propiedad comunal, la cual dentro del complicado régimen de propiedad territorial que existió en México durante los periodos prehispánico, colonial e independiente (siglo XIX) destacó, por su importancia y utilidad, el de las tierras comunales. Estas eran las dedicadas al uso de toda la colectividad y su titular, poseedor o usufructuario, según el caso, era el pueblo. De ahí la denominación de tierras comunales. Sus destinos fueron variados, pero en todos ellos existió un denominador común: el beneficio colectivo. Constituyeron además una constante en la política agraria a través de los siglos hasta quedar suprimidas, conforme a su estructura tradicional, por la legislación reformista de la segunda mitad del siglo XIX.

La constitución de 1917, como parte de la reforma agraria dispuso, primero que se reconocieran como propiedad comunal todas las tierras, bosques y aguas de los condueñazgos, rancherías, pueblos, congregaciones, tribus y demás comunidades que tuvieran o que les hubieran pertenecido en el pasado, dejando nulas las enajenaciones efectuadas por las leyes desamortizadoras, con el derecho para que se las restituyesen, o en su caso para que recibieran nuevas dotaciones y ampliaciones de manera que pudieran ser bastantes para cubrir sus necesidades presentes y futuras. En segundo lugar, estableció dicha Constitución, la posibilidad para que esta propiedad comunal pudiera ser aprovechada bajo el régimen tradicional de en común, bajo un régimen individualizado o bajo un

régimen mixto, según más conviniera en cada caso, pudiéndose o no transformar dichas comunidades en ejidos.

Cuando la comunidad se transforma en ejido, entonces se le aplica el régimen legal correspondiente a dicho ejido, goza de personalidad jurídica y de la máxima capacidad para obrar. En cambio, cuando, la comunidad permanece como tal, no goza de personalidad jurídica propia, pero sí de una muy amplia capacidad de obrar y de todos los beneficios reconocidos para el ejido. No se le reconoció dicha personalidad, porque ésta sería suplida por los ayuntamientos respectivos, sobre todo, cuando se tratase de defender sus bienes y sus prerrogativas. Según se dijo durante los debates que provocó en el Constituyente el artículo 27 Constitucional.

#### 1.1.1 Derechos Reales

Los derechos reales (concepto derivado de las *acciones in rem* de la doctrina clásica) “son derechos oponibles a cualquier tercero, que facultan a su titular para que saque provecho de una cosa, sea en la forma máxima que permite el derecho —en cuyo caso hablamos del derecho de propiedad— o en una forma reducida, como sucede con los diversos “desmembramientos de la propiedad” (en cuyo caso hablamos de *iura in re aliena*, como, por ejemplo, el derecho de hipoteca o el usufructo).”<sup>3</sup>

El derecho real “es una relación de derecho por virtud de la cual una persona tiene la facultad de obtener de una cosa, exclusivamente, y en una forma oponible a todos, toda la utilidad que produce o parte de ella.”<sup>4</sup>

El autor Oscar Morineau, señala que un carácter esencial del derecho real es facultar la propia conducta de un sujeto, sobre una cosa determinada, con las

---

<sup>3</sup> MARGADANT S. Guillermo Floris, Op. Cit., pág 228.

<sup>4</sup> BONNECASE, Julián. “Tratado elemental de derecho civil”, Tomo I, 1ª ed, Cárdenas Editor y Distribuidos, México, 1985, pág 623.

limitaciones que imponga la naturaleza de la cosa, la ley, así como los derechos de terceros que afecten su ejercicio,<sup>5</sup> y que da derecho a aprovechar esa cosa en diferentes grados según la naturaleza del derecho real de que se trate; sin embargo, el poder jurídico que se tiene sobre la cosa no comprende necesariamente su utilización material, porque es suficiente que el titular del derecho real reciba de ella un beneficio de cualquier orden.

Ahora bien, el titular de los derechos reales puede ser una persona, pero también varias, como en la copropiedad. En cuanto a su protección, los derechos reales se encuentran amparados por acciones reales (*actio in rem*), caracterizadas porque tienen como objeto la cosa.

**Sujeto y objeto de los derechos reales:** El único sujeto de los derechos reales, como de cualquier derecho, es la persona. En principio, toda persona física o jurídica puede ser titular de derechos reales, salvo los casos de excepción que señale la ley, como en los derechos de uso y habitación, que no admiten la titularidad de personas jurídicas o morales.

El objeto del derecho real, siempre lo constituye una cosa, la cual debe estar determinada, dado que solo puede realizarse sobre una cosa concreta e individualizada, sin que exista la posibilidad de ejercitar un derecho real sobre una cosa genérica. Asimismo, en los derechos reales debe existir la cosa objeto del derecho real, mientras que en los derechos personales se admite que su objeto no exista al constituirse la obligación o el contrato, como en la venta de una cosa futura.

**Clasificación de los derechos reales.** Los derechos reales se pueden clasificar de acuerdo con los criterios siguientes:

---

<sup>5</sup> MORINEAU, Oscar. “El estudio del derecho”, 1ª ed., Editorial Porrúa, México, 1997, pág 344.

- 1) *Derechos reales principales y accesorios*. Esta clasificación se basa en el grado del derecho real, según sea principal o de primer grado, o accesorio o de segundo grado. Los principales son los que no dependen, en cuanto a su constitución y existencia, de ningún otro derecho (como la propiedad o el usufructo). En cambio, los derechos reales accesorios dependen de un derecho de crédito que se estima principal, por lo que su constitución, vigencia, exigibilidad, validez y duración dependen de la suerte del derecho principal (como en la hipoteca y la prenda), con apego al principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal.
  
- 2) *Derechos reales de goce y garantía*. Esta clasificación tiene su sustento en la naturaleza del poder jurídico que se ejerce sobre los bienes, según sea directo o indirecto. De esta manera, los derechos reales de goce permiten utilizar directamente la cosa así como la obtención de su uso o la percepción de frutos. El más completo de los derechos reales es la propiedad, pero el usufructo, el uso o la servidumbre son derechos reales de goce con facultades limitadas.  
Los derechos reales de garantía permiten usar el bien indirectamente, pues mediante su enajenación por juicio se obtienen recursos o ingresos para cubrir una prestación incumplida.
  
- 3) ***Derechos reales inmobiliarios y mobiliarios***. Esta clasificación se sustenta en el carácter mueble o inmueble de los bienes sobre los que se constituyen los derechos reales.  
Los derechos reales inmobiliarios son los que recaen sobre bienes inmuebles (como las servidumbres o la habitación) y los mobiliarios son los que recaen sobre bienes muebles (como la prenda). Sin embargo, existen derechos reales que pueden recaer sobre bienes inmuebles y sobre bienes muebles, como la propiedad.

- 4) *Derechos reales sobre bienes materiales e inmateriales.* En términos generales, los derechos reales recaen sobre bienes materiales o cosas, pero también pueden constituirse sobre bienes inmateriales o derechos, como los derechos de autor o las patentes, marcas o nombres comerciales, que son creaciones de la inteligencia intangibles.
- 5) ***Derechos reales temporales y perpetuos.*** Son temporales los derechos reales que se constituyen por un término, como el usufructo, que puede ser determinado o fijarse por todo el tiempo que viva el usufructuario. Son perpetuos los derechos reales que duran por siempre, es decir, su duración se prolonga por mucho tiempo, como la propiedad.
- 6) *Derechos reales transmisibles por herencia y no transmisibles por herencia.* Los primeros son aquellos derechos reales que no se transmiten por herencia, debido a que se extinguen por la muerte de su titular, como el usufructo, el uso y la habitación. Los segundos son transmisibles por herencia, siempre que se encuentren vigentes en el momento de la muerte de su titular, pues si se extinguieron antes de dicho suceso, no se podrán transmitir.
- 7) *Derechos reales registrables y no registrables.* Los primeros son aquellos susceptibles de registro, como los derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles, y los segundos son aquellos no susceptibles de registro, como los derechos reales sobre bienes inmuebles.

El maestro Rafael Rojina Villegas, realiza una atinada comparación del derecho real con la propiedad que a continuación transcribo:

- 1) “La propiedad es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata; todo derecho real también es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata.

- 2) En la propiedad este poder jurídico se ejerce sobre una cosa, es decir, sobre un bien corporal. No hay propiedad sobre bienes incorporeales.
- 3) El derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente. En cambio, los otros derechos reales sólo comprenden formas de aprovechamiento parcial.

El poder jurídico total significa que el aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute o disposición de la cosa, o que se tiene simplemente la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio o administración, aún cuando jamás se ejecuten, Es decir, se trata de un aprovechamiento jurídico y no económico.

En los derechos reales distintos de la propiedad no encontramos esta característica de disposición total, excepto en el caso de los derechos de autor, en los que sí hay aprovechamiento jurídico total, aunque sólo temporal.

- 4) El derecho de propiedad implica una relación jurídica entre el propietario o sujeto, y un sujeto pasivo universal. Propiamente, el sujeto pasivo universal queda constituido por el conjunto de personas que de manera permanente o transitoria integran una comunidad jurídica, pues se requiere siempre un dato especial (proximidad material) para que exista la oponibilidad del derecho de propiedad a los terceros y la posibilidad física de su violación. No todos los habitantes del globo son, en realidad, los sujetos pasivos. Se requiere que formen parte de una comunidad determinada, aún instantáneamente (como el viajero), para que lo sean.

En cambio, en los derechos reales distintos de la propiedad, existe un sujeto pasivo determinado que reporta obligaciones patrimoniales, tanto de hacer como de no hacer, y un sujeto pasivo universal, en las mismas

condiciones que en la propiedad, así que esta relación jurídica es más complejo.”<sup>6</sup>

#### 1.1.1.1. La propiedad en el derecho civil. Concepto

**Definición.-** Aplicando la definición del derecho real a la propiedad, diremos que ésta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.

El Código Civil para el Estado de México, en su título cuarto denominado “de la propiedad y los medios de adquirirla”, particularmente en su capítulo primero (Disposiciones generales), establece en los apartados que interesan, lo siguiente:

*“Artículo 5.65.- El propietario de un bien puede gozar y disponer de él con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes.”<sup>7</sup>*

Ahora bien, el Código Civil del Distrito Federal, establece en su artículo 830, del libro segundo, título cuarto, Capítulo I, lo siguiente:

*“El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.”<sup>8</sup>*

Ambas definiciones son similares y no debemos perder de vista que ni el derecho de goce ni el de disposición de los propietarios son absolutos, lo que denota que implican numerosas restricciones, empero la propiedad posee otro

---

<sup>6</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. “Compendio de derecho Civil. Bienes, Derechos reales y sucesiones”. Tomo II. 26ª ed., Editorial Porrúa, México, 1995, págs. 79 y 80.

<sup>7</sup> Código Civil para el Estado de México. Legislación Procesal Civil. Editorial Sista. 32ª edición. 2010.

<sup>8</sup> Código Civil para el Distrito Federal. Agenda Civil del Distrito Federal 2010. Editorial Ediciones Fiscales Isef. Décima octava edición, 2010.

carácter esencial: es exclusiva, es decir, consiste en la atribución del goce de una cosa a una persona determinada, con exclusión de los demás.

Sobre el último precepto, la Profesora Licenciada Alicia Elena Pérez Duarte y Noroña se expresa así:<sup>9</sup>

“El legislador mexicano no define directamente a la propiedad, se concreta a señalar las facultades o atributos del propietario: gozar y disponer de la cosa con las limitaciones y modalidades que marca la ley, éste señalamiento sigue la doctrina francesa en donde se define a la propiedad como el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta siempre y cuando su uso no sea contrario a las leyes o reglamentos...

...Sin embargo, todo aquél que estudie, o tenga algún interés sobre la propiedad de tierras y aguas debe tener presente el artículo 27 constitucional pues en el se encuentran plasmados no solo los límites y modalidades más importantes a este derecho, como lo señala el artículo que comentamos, sino toda la concepción filosófica en torno a la función que la propiedad tienen en nuestro país a raíz de la gesta de 1910 y concretamente a partir de la promulgación de la Constitución de 1917...”

En consecuencia, es evidente que en el derecho actual, la propiedad es un derecho que ha dejado de ser absoluto o ilimitado, como lo fue en el derecho Romano y hasta el siglo XVIII.

En ese sentido, cabe decir que la propiedad tiene el carácter esencial de ser exclusiva, pues consiste en la atribución del goce y disposición de una cosa a una persona determinada, con exclusión de las demás, pero no es plenamente

---

<sup>9</sup> “Código Civil Comentado”. Tomo II, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, Miguel Ángel Porrúa, Librero-editor, pág. 46.

absoluta, pues el propietario, al disponer y gozar de una cosa, debe sujetarse a las limitaciones y modalidades que fijen las leyes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 830 del CCDF. Por consiguiente, la propiedad se puede definir como *el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa, inmediata, absoluta, exclusiva y perpetua sobre una cosa para gozar y disponer de ella, con las limitaciones y modalidades que establece la ley y de forma más general, el derecho de propiedad se concibe como aquél que pone a disposición del sujeto, el objeto identificado por la norma, autorizándolo a actuar sobre él de acuerdo con su naturaleza.*<sup>10</sup>

De esta manera, la propiedad es un concepto híbrido, pues por una parte implica la ilimitación del goce y disposición de la cosa, y por otra, su ejercicio debe someterse a las limitaciones impuestas por la ley.

### **Características del derecho de propiedad moderno**

“De las características tradicionales atribuidas al derecho de propiedad han permanecido la exclusividad y la plenitud, mientras que la perpetuidad se admite con reservas y no se considera una característica esencial de este derecho, como la propiedad intelectual e industrial que encuentra en la ley sus limitaciones en cuanto al tiempo.”<sup>11</sup>

En ese sentido y con lo que ya se ha expuesto en líneas precedentes, es importante destacar que en la actualidad se presentan adicionalmente a las características tradicionales de la propiedad subsistentes las características siguientes:

---

<sup>10</sup> MORINEAU, Oscar. *Op. Cit.*, pág. 345.

<sup>11</sup> CASTÁN TOBEÑAS, José. “La propiedad y sus problemas actuales”. s/e. Editorial Reus, Madrid, 1963, pág. 88.

- a) Generalidad. El derecho de propiedad es el derecho general a utilizar todos los servicios de una cosa, salvo las excepciones que dicen el interés público o la existencia de otros derechos.
- b) Independencia. A diferencia de los demás derechos reales limitados, no presupone un derecho ajeno de mayor alcance, por lo cual existe por sí mismo sin necesidad de ningún otro.
- c) Abstracción. El dominio es abstracto porque tiene existencia distinta e independiente de sus facultades.
- d) Elasticidad. El derecho de propiedad puede ser objeto de ampliaciones o reducciones, en cantidad o intensidad, sin que por ello pierda su naturaleza esencial. Por lo tanto, aunque exista un usufructo, cuando éste se extinga, el dominio quedará restituido a su estado original.

### **Elementos integrantes del derecho de propiedad**

Dichos elementos son los siguientes:

1. *Elemento subjetivo.*- La capacidad para ser titular del dominio se reconoce a toda persona física o moral que haya adquirido el derecho. La cualidad de sujeto activo de la propiedad y su unidad o pluralidad dependerán de las subespecies de aquélla, como la propiedad singular y la copropiedad, presentándose en el primer caso la titularidad de un solo sujeto, y en el segundo, la de dos o más sujetos con derechos idénticos.

2.- *Elemento objetivo.*- Son objeto del derecho de propiedad todas las cosas susceptibles de apropiación y que resulten determinadas o determinables, no las cosas genéricas, ni los bienes declarados inalienables por la ley; además la

propiedad abarca tanto los bienes materiales (corporales) como los bienes inmateriales (incorporales).

### **Contenido del derecho de propiedad**

El derecho de propiedad confiere al propietario el *ius utendi* o derecho de uso, el *ius fruendi* o derecho a percibir los frutos y el *ius abutendi* o poder de disposición.

- 1) Facultad de disponer (*ius abutendi*). Lo que diferencia a la propiedad de los demás derechos reales es la facultad de disponer de la cosa, ya sea consumiéndola, destruyéndola o transformando su sustancia.

En la propiedad se encuentra contenida cualquier forma de disposición, por lo que el propietario puede constituir derechos reales sobre la cosa a favor de otras personas, disponer de hecho sobre el cuerpo de la cosa o transmitir su propiedad a otro.

El propietario puede disponer del derecho de las siguientes maneras:

- a) Materialmente: destruyendo o consumiendo la cosa.
- b) Jurídicamente: enajenándolo o concediendo a otros total o parcialmente las prerrogativas de que goza. Si se transmite la totalidad del derecho de propiedad, se dice que ejecutará un acto traslativo de propiedad, y si sólo se otorga o cede un derecho de goce parcial sobre la cosa, se producirá desmembración del derecho de propiedad, como en el usufructo, pues el propietario continuará siéndolo, con la diferencia de que otra persona tendrá una parte de sus derechos sobre la cosa.

- c) Facultad de usar (*ius utendi*). Esta facultad consiste en utilizar el bien directamente para satisfacer las necesidades del propietario, pero en una forma amplia, el libre aprovechamiento comprende el derecho a usar, disfrutar y consumir el bien, pues es difícil que el uso se manifieste separadamente del goce.
- d) Facultad de percibir los frutos (*ius fruendi*). Esta facultad consiste en percibir los frutos que la cosa genera, cuyo caso el propietario adquiere los frutos en virtud de la fuerza de su propio título, los haya percibido o no.

### **Facultades materiales y jurídicas del propietario**

*Facultades materiales.* El propietario tiene las siguientes:

- a) Derecho a poseer la cosa. La propiedad es un derecho real que se ejerce por la posesión, cuyo titular es poseedor legítimo y, en caso de que sea privado de ella, cuenta con la acción reivindicatoria para recuperarla.
- b) Derecho a servirse de la cosa y a usarla o gozarla según su propia voluntad (*ius utendi y fruendi*). Así, **el propietario puede aprovechar la cosa y explotarla en la forma que considere más conveniente obteniendo todas las ventajas y beneficios susceptibles de producir, teniendo derecho a percibir sus frutos y a acceder a todo lo que a ella se une.**
- c) Disponer materialmente de la cosa. El dueño puede alterar la materialidad de la cosa, modificando su aspecto exterior o interior, demoliendo una construcción o modificando el tipo de explotación.

*Facultades jurídicas.* El propietario puede realizar los siguientes actos jurídicos:

- a) **Enajenar.** Puede enajenar la cosa por actos entre vivos (como la compraventa, donación o permuta) o disponer de ella por un acto *mortis*

*causa* (como el testamento); asimismo, la enajenación puede ser a título oneroso o gratuito, total o parcial.

b) **Gravar.** Puede constituir sobre la cosa toda clase de derechos reales, como darla en usufructo, gravarla con hipoteca o constituir una servidumbre, entre otros.

c) **Abandonar la cosa.** Puede desprenderse materialmente de la cosa, abandonando su propiedad.

### 1.1.1.2 Formas de adquirir la propiedad

Se entiende por modos de adquirir la propiedad, los hechos o los actos jurídicos por virtud de los cuales una o varias personas adquieren el dominio de un bien o de unas cosas.

Esos hechos y actos jurídicos, se clasifican en modos originarios y modos derivados, según que se adquiera el dominio a través de otro particular que lo tenía con anterioridad u originalmente.

Los modos originarios son:

- La ocupación,
- La prescripción y
- La accesión.

La adquisición puede ser:

- A título universal. Si se transmite en su totalidad el patrimonio de una persona o una parte de él.
- A título particular. Cuando se transmite en propiedad un derecho, una cosa, un bien determinado.

Debe advertirse que en las transmisiones a título universal, el adquirente asume las deudas que ese patrimonio garantiza, como en el caso de la transmisión hereditaria.

La adquisición de la propiedad también puede ser a título gratuito o a título oneroso, según que el adquirente no se obliga a dar una cosa o a hacer algo en cambio del bien que adquiere.

Desde otro punto de vista, la adquisición de la propiedad, se comprende entre personas vivas o por causa de muerte del transmisor.

En cuanto a la forma, se mencionan como medios de transmisión de la propiedad:

- a) El contrato,
- b) La ley,
- c) La ocupación,
- d) La accesión,
- e) La prescripción y,
- f) La adjudicación judicial.

La maestra Eridani Gallegos Alcántara resulta ser más precisa cuando señala que “los modos de adquirir el derecho de propiedad son los actos o hechos jurídicos que la ley reconoce como eficaces para originar el derecho de propiedad.”<sup>12</sup>

Por lo que, expuesto lo anterior resulta básico establecer una breve descripción de los modos de adquirir la propiedad, los cuales resultan ser:

---

<sup>12</sup> GALLEGOS ALCÁNTARA, Eridani. “Bienes y derechos reales”. Iure Editores, México, 2004, pág. 107.

a) Originarios y derivados. Por forma originaria se presenta cuando la cosa no ha estado en el patrimonio de ninguna persona, por lo cual el adquirente de ésta no la recibe de un titular anterior sino que ha permanecido sin dueño y es el primer ocupante de ella, como sucede en la ocupación. En este caso, el derecho se adquiere directamente y de modo autónomo, prescindiendo de cualquier titularidad anterior, por lo que el derecho nace de forma directa en el patrimonio del titular.

No obstante en las formas derivadas, la adquisición se origina de una relación preexistente de la cual deriva el derecho a favor del nuevo titular. En los modos derivados, la transmisión del dominio supone la transmisión de un patrimonio a otro, por lo cual se trata de un bien que ha tenido dueño y que ha estado en el patrimonio de una persona, quien la transmite a otra, como el contrato, la herencia o la prescripción.

b) A título universal y a título particular. Se entiende por adquisición a título universal, aquella por la cual se transfiere el patrimonio como universalidad jurídica, constituyendo un activo y un pasivo, como en la herencia, o una parte alícuota de la universalidad, denominándose al adquirente causahabiente o sucesos a título universal, y quien transfiere es llamado causante o autor. La adquisición a título universal solo puede tener lugar por causa de muerte. En cambio, la transmisión a título particular es aquella en que se transmite el dominio de bienes determinados de una persona, denominada causante, a otro sujeto llamado causahabiente o sucesor a título particular, verificándose principalmente por medio de contrato.

c) Modos voluntarios y no voluntarios. El modo de adquirir la propiedad es voluntario cuando la propiedad es susceptible de transferirse por la voluntad del anterior titular, y no es voluntario cuando se adquiere con plena independencia de tal voluntad. En la adquisición originaria se presenta un caso de adquisición con independencia de la voluntad de adquirir. Sin embargo, la

transferencia de la propiedad se realiza generalmente mediante la voluntad o el acuerdo de voluntades de los interesados, como en el contrato.

- d) A título oneroso y a título gratuito. En la adquisición onerosa, el adquirente paga cierto valor en dinero, bienes o servicios a cambio del bien que recibe, como en los contratos onerosos, principalmente la compraventa. En cambio, en la adquisición gratuita, el adquirente recibe un bien sin tener la obligación de cubrir una contraprestación o pagar un precio, como en la donación.

### 1.1.1.3 Diferencia entre propiedad y posesión

La definición de posesión es amplia al igual que el concepto de propiedad, empero de manera concreta, “se denomina posesión al poder físico que se ejerce sobre una cosa, con intención de portarse como verdadero propietario de ella (Foignet). Es un estado de hecho que consiste en retener una cosa en forma exclusiva, llevando a cabo sobre ella los mismos actos materiales de uso y de goce que si se fuera el propietario de la misma (Planiol). También se conoce como el conjunto de actos por los cuales se manifiesta exteriormente el ejercicio de un derecho real o supuesto (Baudry-Lacantinerie). Es el hecho jurídico consistente en un señorío ejercitado sobre una cosa mueble o inmueble, que se traduce por actos materiales de uso, de goce o de transformación, llevados a efecto con la intención de comportarse como propietarios de ella o como titular de cualquier otro derecho real (Bonnecase). Realización consciente y voluntaria de la apropiación económica de las cosas (Saleilles). Poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial, o para su custodia, como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal, o de una situación contraria a derecho (Rojina Villegas).”<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO. Tomo P-Z, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, Editorial Porrúa, México, 1993, págs. 2463-2465.

Ahora bien, en cuanto a las diferencias que existen entre propiedad y posesión, el derecho romano clásico concibió y reglamentó la propiedad con sencillez. Mientras que la propiedad era un poder jurídico sobre las cosas, la posesión consistía en un poder material y físico sobre las mismas. Para Ulpiano nada de común tiene la propiedad con la posesión; la posesión no constituye un derecho, sino un hecho: *res facti, non juris* (cosa de hecho, no de derecho). Sólo se admitía la posesión sobre bienes corpóreos o materiales. En otra etapa de evolución, se admitió que la posesión podía recaer sobre los derechos (por ejemplo sobre un crédito u otro bien incorpóreo). Se admitía una posesión civil reconocida por el *jus civile* y que actuaba en la esfera de éste, y una posesión pretoria reconocida por el pretor y amparada por los interdictos posesorios (*possessio ad interdicta*). Los exegetas discrepan en cuanto al papel que el *animus*, o elemento intencional, jugaba en el derecho romano.

Así pues, de la interpretación del derecho romano parten las principales doctrinas que tratan de establecer los requisitos esenciales de la posesión.

Savigny desarrolla lo que él considera la doctrina tradicional, la doctrina romana sobre la posesión en su obra *Das Rect. Des Besitzes*. Se le conoce como “*Teoría subjetiva de la posesión*”.

También Savigny, partiendo la nomenclatura y la clasificación posesoria de los romanos, atribuye a la posesión dos elementos: *el corpus* y *el animus*. El **corpus** consiste en una serie de actos materiales que traducen el poder físico que una persona ejerce sobre una cosa. El **animus** es la intención de tener la cosa para sí, o de obrar como propietario de la misma. El corpus por sí solo genera una situación de hecho que es la tenencia; pero no hay posesión si no existe ánimo. La mera tenencia se transforma en posesión apenas el titular empieza a considerar la cosa poseída como de su propiedad.

Para el jurista Savigny, en la posesión el *animus* debe ser siempre a título de dueño, *animus domini* o, por lo menos *rem sibi habendi* (de tener la cosa para sí). Este elemento anímico es lo que da nombre a su teoría: subjetiva de la posesión. La diferencia entre el mero tenedor y el poseedor depende de que su elemento subjetivo sea *animus detinendi* o *animus domini*. Pero esa posición anímica no debe ser arbitraria: debe derivar de algún título de posesión, que sea apto para transferir el dominio, en el caso del *animus domini*. Como el ánimo es un elemento subjetivo difícil de establecer, para Savigny existe una presunción *juris tantum* (que admite prueba en contrario) para todo tenedor.

Ihering impugnó vehementemente la teoría de Savigny. Su desarrollo dogmático se conoce como “Teoría objetiva de la posesión”, nombre dado por el propio autor. Para Ihering el ánimo carece de importancia como elemento esencial de la posesión: la intención del sujeto del derecho no constituye un elemento apto para diferenciar al mero tenedor del poseedor. Ihering no niega que existe un elemento intencional, pero afirma que ese elemento no es separable del elemento material, o *corpus*.

Para constituir la posesión, alcanza con la relación corporal del hombre con la cosa, acompañada de la intención de persistir en esa relación. En consecuencia:

a) Como el *corpus* lleva implícito el *animus*, cualquier tenencia o detentación, en nombre propio o ajeno, es una posesión, porque cuenta con los elementos necesarios para ello;

b) Sólo se dejará de amparar al poseedor por la perturbación que se le haga cuando la ley expresamente lo señale, y

c) El actor en materia posesoria sólo tiene que probar el *corpus* (o tenencia), mientras que el demandado podrá probar que esa tenencia en especial está privada, por la ley, de protección.

La doctrina objetiva de Ihering ha influido notablemente en los códigos modernos, ya que soluciona de modo práctico parte de los múltiples problemas que acarrea la prueba de la posesión.

El Código Civil vigente en el Distrito Federal, en su artículo 790, no define a la posesión, sino al poseedor: “Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él.”

Por su parte, el Código Civil vigente en el Estado de México, establece en su artículo 5.28, que tiene calidad de poseedor de un bien el que ejerce sobre él un poder de hecho. Posee un derecho el que lo goza.

Sin embargo, la legislación estatal citada, también es más específica al establecer en el ordinal **5.29**. De manera textual: Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro un bien, concediéndole el derecho de retenerlo temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, comodatario u otro título análogo, los dos son poseedores. El que lo posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada.

De lo anterior podemos colegir algunas semejanzas y diferencias entre la propiedad y posesión:

- 1) Que la posesión es un modo derivado de la propiedad;
- 2) Que la propiedad es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata; también la posesión es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata.

- 3) En la propiedad este poder jurídico se ejerce sobre una cosa, es decir, sobre un bien corporal. No hay propiedad sobre bienes incorporales. Sin embargo, en la posesión, pueden ser, para la ley, objeto de posesión tanto las cosas materiales como los derechos.
- 4) El derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente. En cambio, en la posesión sólo se comprenden formas de aprovechamiento parcial.
- 5) La propiedad da un poder de disposición de un bien, de manera indefinida, mientras que la posesión es un poder de hecho de manera temporal.

### **1.2.1 Propiedad ejidal**

En el año de 1917, la Nación Mexicana recuperó definitivamente y reafirmó su propiedad originaria no sólo como un derecho, sino acaso más como una obligación de conservar y regular el adecuado uso de sus recursos naturales, obligando a que éste estableciera las formas jurídicas para evitar el acaparamiento e inmoderado o indolente aprovechamiento de las tierras; así se hace posible la redistribución de la tierra rústica acatando el viejo ideal de Morelos, de que ésta estuviera en manos de muchos, en pequeñas parcelas, que cultivaran personalmente; en consecuencia, el latifundio se proscribió y la mediana propiedad se vio sujeta a una vida transitoria, las extensiones de propiedad se limitaron, en tanto que se garantizó individual y socialmente la existencia de la pequeña propiedad y del ejido; la afectación de tierras por causa de utilidad social se fundó y éstas se empezaron a repartirse gratuitamente a los núcleos de población necesitados que no tenían tierras o que no las tenían en cantidad suficiente. Este sistema duró vigente hasta 1992.

El artículo 27 Constitucional rigió así, con su mismo concepto de propiedad, que es uno solo con modalidades y no varios conceptos, tanto a la

pequeña propiedad, como al ejido; tanto a la propiedad rural, como a la propiedad urbana.\* De esta manera, del artículo 27 Constitucional derivan:

- I. Las propiedades particulares, que se rigen por los Códigos Civiles de cada entidad federativa.
- II. La propiedad de la Nación.
- III. La propiedad social de las comunidades agrarias y de los ejidos.

Establecido lo anterior, se evidencia la amplia trayectoria de desarrollo del régimen de propiedad ejidal en México, en las diversas etapas de nuestro desenvolvimiento histórico, así, presentar una idea concreta de lo que es el ejido es sumamente difícil, ya que las leyes han tratado de definirlo y los tratadistas aun más, empero resulta que su concepto ha sido y es un concepto dinámico, como lo es el precepto constitucional en el cual se funda. En efecto, como ya se mencionó en párrafos que anteceden, el artículo 27 constitucional establece instituciones — la pequeña propiedad, las comunidades y el ejido— que se han ido modelando en nuestro transcurrir histórico, de acuerdo con las modalidades que ha ido dictando el interés público; y el interés público ha marcado un derrotero ejidal que partió en 1915 del simple reparto de la tierra como etapa inicial de arranque en la Reforma Agraria, etapa que se fue acoplando con otras al paso de los años transcurridos, de tal manera que actualmente la institución de ejido, que todavía sobrevive, implica muchas otras acciones gubernamentales y de los propios ejidatarios, como la organización de los campesinos y su producción, y la industrialización y comercialización de sus productos.

---

\* Véanse los artículos 830 y demás relativos del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que no definen la propiedad, sino sólo determinan que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella, con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes, entendiéndose que también el Estado puede imponer las modalidades que dicte el interés público en la propiedad urbana.

### 1.2.1.1 La propiedad que establece la Ley Agraria

El ejido es una institución que se generó en el México prehispánico, cuando la tribu mexica se asentó en Tenochtitlán y la tierra de ese islote se dividió originalmente en cuatro calpullis, cuya propiedad correspondió a cada uno de los cuatro grandes clanes familiares, recogidos por un calputeteo o dios familiar: esos núcleos de población estaban gobernados por un calpulleque o chinancalli, cabeza o pariente mayor, quien repartía las tierras en parcelas familiares llamadas calpulli, a cada cabeza de familia residente del barrio, manejando un concepto de propiedad con función social, pues el titular del calpulli debía trabajarlo personal y constantemente, siendo amonestado si dejaba de cultivar su parcela un año, y suspendido definitivamente en sus derechos si la abandonaba más de dos años.

Luego entonces, el ejido tuvo sus antecedentes en el calpulli y en el concepto aborigen de propiedad con función social, lo cual explica que sobre todo las comunidades agrarias de tipo indígena aún vivan y se aferren a sus ancestrales costumbres culturales.

El ejido contemporáneo todavía es una institución compleja, interrelacionada con la totalidad socioeconómica de México, y dinámica.

El ejido implicó varios elementos, como son: supuestos no sólo para generar la acción, impulsar el procedimiento respectivo, sino también para que el ejido tuviera existencia legal, como es la capacidad jurídica agraria relativa al elemento humano por una parte, y por otra la existencia de tierras afectables o sea el elemento tierra: implicó también bienes que lo constituyeron, aguas, bosques, montes y pastos, un régimen de propiedad y uno de explotación, órganos ejidales para regirse, formas especiales de organización, producción, contratación y comercialización; además durante muchas décadas requirió de apoyos en infraestructura social, económica y de subsidios.

Actualmente la Ley Agraria establece en su artículo noveno, que los núcleos de población ejidales o ejidos tienen personalidad jurídica y patrimonio propio y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título.

En vista de lo expuesto, cabe mencionar que al núcleo de población ejidal, desde que fue establecido como tal en el numeral 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, se le dotó desde entonces de tierras que fueron conceptuadas bajo la modalidad de “ejidales”, única y exclusivamente, mismas que a partir de dicho año llegaron a constituir su patrimonio.

Aunado a lo anterior, no debe olvidarse que existen diversas clases y tipos de ejido, como por ejemplo: el agrícola, el ganadero, el forestal. Asimismo, el ejido actual, como extensión total de tierra que se entrega a un núcleo de población, comprende: extensiones de cultivo o susceptibles de ser cultivadas; una zona para urbanización, la parcela escolar y las tierras de agostadero, monte o cualquier clase (distintas a las de labor), en las cuales se puedan satisfacer las necesidades colectivas del núcleo de población beneficiado.

De esta manera y a través del tiempo, el ejido y la comunidad no desaparecieron, pero su régimen de propiedad cambió tanto que en la actualidad se trata de un ejido y una comunidad totalmente distintos a los que se regían por las normas de la propiedad social.

Es decir, en la actualidad, con la nueva ley, el derecho de propiedad social agraria se fragmentó. Ahora, el derecho sobre la parcela es independiente del derecho sobre los terrenos de uso común, por lo que pueden transmitirse separadamente. Por un lado, el ejidatario es propietario individual de la parcela bajo el régimen de propiedad privada, la cual puede ser objeto de cualquier transacción jurídica y transmitirse por cualquiera de las formas reconocidas en la legislación civil sin mayores compromisos ni para con la familia, ni para con el

núcleo agrario. Por otro lado aunque no en todos los casos, es titular de un derecho de copropiedad sobre los terrenos de uso común, constituidos pro indiviso, susceptible también de transmitirse individualmente.

Esto equivale, para algunos autores a la desintegración del derecho de propiedad social en dos direcciones diferentes: una individual, la otra mancomunada (pero con posibilidades de individualizarse también). El titular de cualquiera de los dos derechos adquiere la calidad de ejidatario y el dominio directo sobre la tierra de que se trate con los atributos que le son inherentes al derecho de propiedad real, es decir, de carácter individual (con los márgenes de la copropiedad), exclusivo, perpetuo y relativo. Esto significa que constituyen dos derechos reales distintos. Tal fragmentación implica la posibilidad de duplicar automáticamente las membresías ejidales, lo cual conlleva el riesgo de que ejidatarios exclusivamente titulares de los terrenos de uso común puedan decidir sobre el destino de las tierras parceladas y viceversa.

No obsta todo lo anterior, establecer que los principios del ejido en lo más mínimo fueron alterados en la Ley Agraria nueva de 1992; luego pues, en conclusión éstos quedan firmes en cuanto a su contenido y alcance que persiguen con respecto a los supuestos nuevos derechos que pretenden hallarse en la Ley Agraria publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de febrero de 1992, reformada según el decreto correspondiente que apareció publicado también en el susodicho Diario de fecha 9 de julio de 1993.

Atento a lo dispuesto en el artículo segundo de la ley nueva, entre otros cuerpos normativos, se deroga la ley federal de reforma agraria, pero ésta seguirá aplicándose, siempre y cuando no contraríe a aquélla, mientras no se expidan disposiciones legales sobre la materia que nos ocupa; como hasta la fecha no se han expedido dispositivos jurídicos que reglamenten expresamente lo concerniente al núcleo ejidal y a las parcelas que se han dado a sus integrantes sólo en cuanto al uso y disfrute de las mismas, pero de ninguna manera en

posesión, es por tanto, que hoy en día debe aplicarse la legislación agraria de 1971, la cual en su artículo 52 establece que los derechos que sobre bienes agrarios adquieran los núcleos de población (ejidales y comunales) serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles, y además declara inexistentes las operaciones, actos o contratos que se ejecutaren o que se pretendan llevar a cabo en contravención de este precepto.

Al prescribirse la inalienabilidad de los derechos que sobre bienes agrarios adquieren los núcleos de población, se veda la posibilidad de que los mismos puedan enajenarse legalmente; siendo ese derecho imprescriptible, porque no obstante el transcurso del tiempo, no se apartan del patrimonio de tales núcleos; tampoco pueden transmitirse, o sea, cederse onerosa o gratuitamente, traspasarse o heredarse. Son inembargables, porque no pueden recaer sobre ellos ninguna medida cautelar para asegurar el pago de deudas o la satisfacción de alguna obligación, cualquiera que sea su naturaleza. Como no pueden hipotecarse, es obvio que no debe constituirse sobre los mismos ninguna clase de derechos reales para garantizar con ellos la afectividad de un crédito en dinero a favor de terceros, extendiéndose ese impedimento a las accesiones naturales, frutos y rentas; no pudiendo pesar sobre ellos ningún gravamen que limite al núcleo de población ejidal propietario, el uso o disfrute de sus bienes, los disminuya o distraiga de su finalidad.

Tanto en la Ley Agraria de 1992 como en la ley Federal de Reforma Agraria de 1971, en lo que ésta no se oponga a aquella, el solo hecho de entregar a los ejidatarios el uso y usufructo de las parcelas, no significa que estas porciones de tierra ejidal pasen en propiedad a tales ejidatarios, ya que conforme a lo ordenado conjuntamente por ambos cuerpos normativos y efectuando al respecto una interpretación hermenéutica, las tierras cultivables no pueden ser objeto de adjudicación individual entre los miembros del ejido y, por tanto, en ningún momento dejarán de ser propiedad del núcleo ejidal. En concordancia con éste criterio, es de decirse que los ejidatarios tienen, por ministerio de ley, la

tenencia de sus parcelas, el uso y el disfrute de las mismas, pero al estar privados del goce de éstas, en realidad no detentan su propiedad. Luego, pues, en conclusión, dichos supuestos derechos que se les han otorgado a los ejidatarios sobre sus parcelas, legalmente no pueden entregarlos en arrendamiento, aparcería, o a través de cualquier contrato que implique la explotación indirecta o por terceros, etcétera.

#### 1.2.1.2 Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria

El reglamento Interior de la Procuraduría Agraria fue publicado el Sábado 28 de Diciembre de 1996, en la que se establece como objeto principal determinar la estructura y establecer las bases de organización y funcionamiento de la Procuraduría Agraria y ésta a su vez tiene a su cargo funciones de servicio social, mediante la defensa de los derechos de los sujetos agrarios\* y de su asesoramiento, derivado de la aplicación de la Ley.

No debe perderse de vista que la Procuraduría agraria tiene como obligación garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra ejidal y comunal, en los terrenos nacionales, las colonias agrícolas y ganaderas y en la propiedad privada rural.

Para el logro de sus objetivos la Procuraduría tendrá diversas facultades, entre las que se encuentra asesorar a los sujetos agrarios en la realización de los contratos, convenios o cualquier otro acto jurídico que celebren entre sí o con terceros en materia agraria; lo cual en ocasiones no se aplica toda vez que de ser así, los ejidatarios tendrían conocimiento de que el hecho de fraccionar o dividir en lotes un predio ejidal constituye un delito, siendo incluso omisos en promover y

---

\* De acuerdo al reglamento en cita, se consideran así los ejidos y comunidades; ejidatarios, comuneros y poseionarios y sus sucesores; pequeños propietarios; avecindados; jornaleros agrícolas; colonos; poseedores de terrenos baldíos o nacionales y campesinos en general.

procurar la conciliación de intereses de los sujetos agrarios, en las materias reguladas por la Ley, como vía preferente para la solución de los conflictos, pues de ser así no habría necesidad de acudir a la vía penal.

Por otro lado, la Procuraduría tiene como objetivo orientar a los sujetos agrarios y, en su caso, gestionar a su nombre ante las instituciones públicas competentes, la obtención de permisos, concesiones, licencias o autorizaciones administrativas necesarias para la explotación o aprovechamiento de las tierras, bosques, aguas o cualquier otro recurso, sin embargo la mayoría de los ejidatarios desconocen esta institución de la Procuraduría, por lo que evidentemente no acuden ante ella para efectos de tramitar los permisos correspondientes y así evitar un juicio penal, por lo que sin lugar a dudas lo ideal sería realizar un programa de información dirigido a los grupos más vulnerables, en éste caso, indígenas, pues son ellos quienes realizan actividades que lamentablemente resultan ser ilícitas, tanto por el difuso texto del tipo penal cometido por fraccionadotes, como por el frecuentemente desconocimiento de la ley, que aún cuando si bien es cierto ello no los exime de responsabilidad penal, también es cierto que la debida orientación evitaría la realización de tales conductas, lo cual incluso debería practicarse de oficio tal y como el propio reglamento lo establece, pues la Procuraduría está facultada para proporcionar la asesoría necesaria a dichas personas (sujetos agrarios) y núcleos agrarios.

#### 1.2.1.3 Artículo 9 de la Ley general de Asentamientos Humanos (Fracción XIII)

La referida ley fue publicada el miércoles 21 de julio de 1993, estableciendo en el citado artículo que corresponde a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, entre otras atribuciones, imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local.

Así, del precepto legal invocado, se desprende que la propia ley establece la facultad de castigar a quienes no cumplan con los programas establecidos en dicho ordenamiento jurídico; luego entonces al realizar la conducta descrita en el tipo penal cometido por fraccionadores, evidentemente también se infringen normas de carácter administrativo, aplicándose consecuentemente dos sanciones por la misma conducta.

## **CAPÍTULO II ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL DELITO COMETIDO POR FRACCIONADORES**

Desde la creación del tipo legal cometido por fraccionadores, ha hecho alusión a diversas conductas en las que puede incurrir el sujeto activo del ilícito, mismas que generalmente se hacen consistir en:

- a) Tráfico ilegal con terrenos;
- b) Fraccionar o dividir en lotes un inmueble;
- c) Transferir o prometer transferir la propiedad, posesión o cualquier otro derecho (respecto de un inmueble);
- d) Que dichos actos se realicen careciendo del previo permiso de la autoridad administrativa correspondiente; y,
- e) Que teniendo el permiso correspondiente, no cumpla con los requisitos prometidos.

Cobrando relevancia, dada la naturaleza del ilícito, las circunstancias relacionadas con “fraccionar o dividir en lotes un inmueble” y “Transferir o prometer transferir la propiedad, posesión o cualquier otro derecho (respecto de un inmueble)”, puesto que estas conductas constituyen la esencia misma del tipo penal en estudio.

Así, la redacción del precepto legal de referencia, así como las posibles conductas que son punibles por el mismo, pueden crear ciertas confusiones, motivo por el cual atendiendo al método teológico, se proceden a estudiar los siguientes puntos:

- a) En que se hace consistir el fraccionamiento y como surge como elemento de desarrollo urbano;
- b) Cuáles son los antecedentes del delito de mérito en la entidad;
- c) Cuáles son las circunstancias que ha tomado en consideración el legislador a efecto de regular la conducta de mérito, como punible; y,

- d) Bajo que legislación deben derivarse las acepciones de fraccionar y de dividir en lotes.

## **2.1. FRACCIONAMIENTO Y DIVISIÓN DE LOTES**

El fraccionamiento es una consecuencia del desarrollo que en materia de desarrollo urbano ha operado en nuestro país y hasta éste momento, la forma más compleja de organización urbana, no obstante que en la actualidad ha sido sustituida por el término “conjunto urbano”.

Así, se desprende que el origen histórico que tuvo en nuestro país la unidad urbanística denominado fraccionamiento, aparece desde tiempos remotos tal y como incluso lo publica la UNESCO (Organización de las Naciones Unidas para la educación, la ciencia y la cultura), en su página oficial de internet, en la que realiza un proyecto acerca de la Historia de la evolución de una familia temática de palabras que designa una fracción del espacio urbano en México y que coincide de manera plena con algunos elementos contenidos en la descripción típica que hoy en día se contiene en el Código Penal para el estado de México.

De acuerdo con dicho proyecto, algunas de las palabras que se encuentran en la base de las actuales expresiones destinadas a lo urbano en México, son la herencia que la administración colonial legó a las ciudades latinoamericanas y que han estado presentes durante gran parte del siglo XIX y aún en la actualidad para el desempeño de las labores administrativas que el gobierno ha ejercido sobre los asuntos de la ciudad y sus habitantes.

Muchas otras palabras se fueron incorporando en el tiempo con el ejercicio de la planificación urbana y bajo la influencia de las teorías funcionalistas; con los años aparece todo un lenguaje técnico, elaborado a partir de un

pensamiento sistémico y tecnocrático que, en gran parte, se construye bajo la influencia del urbanismo anglosajón.

Desde esta perspectiva se aborda la cuestión de las modalidades de categorización de los espacios y los territorios urbanos a partir de tres palabras clave: **barrios, colonias y fraccionamientos**. Sustantivos que designan fracciones del territorio y que, en su propio recorrido histórico, toman valor de categorías para designar también procesos.

Vistos en su secuencia histórica, el barrio, la colonia y el fraccionamiento están en correspondencia con diferentes momentos del crecimiento urbano: la ciudad colonial, la ciudad después del Porfiriato, y finalmente, la ciudad de nuestros días, fruto de un proceso de urbanización acelerado y de un modelo de desarrollo ahora inmerso en la globalización mundial.

Estos tres conceptos coexisten hoy día en el espacio urbano al nivel de los valores culturales, sociales y simbólicos.

### **2.1.1. Origen histórico de la unidad urbanística denominada “fraccionamiento”**

En forma esencial, se destacan las siguientes circunstancias respecto a cada una de las aludidas unidades de desarrollo urbano (barrios, colonias y fraccionamientos).

**Los *barrios*: elementos estructuradores del espacio urbano.** Poco a poco, los *arrabales* pasaron a ser *barrios* de la ciudad por las consideraciones siguientes.

En efecto, los antiguos *arrabales* o poblados de indios, localizados originalmente fuera de la traza urbana, van a ser con el tiempo absorbidos por la ciudad, se diría que lentamente entran y son aceptados por ella. Los viejos

caminos que les unían con las villas y ciudades quedan como testigos mudos de una adopción que es al mismo tiempo una metamorfosis: las veredas y vías (tortuosas) poco a poco se convierten en calles (rectas) de la ciudad; los caseríos aislados (casuchas y jacales) que existían sobre ellos también mudan paulatinamente en mesones, industrias y comercios; y, finalmente, los pueblos y *arrabales* enteros son transformados (elevados) a la categoría de *barrios*, conservando, sin embargo, una estructura ósea más bien orgánica, que evoca una naturaleza distinta a la de la ciudad que los acoge.

Así pues, la conformación histórica de los *barrios* puede obedecer a dos figuras distintas: una de ellas cuando los centros de población importantes engloban los *arrabales*, haciéndolos parte integral de la ciudad; y la otra cuando el *barrio* nace de la estructura urbana y del tejido social de la ciudad. A ellas se agrega una tercera que es la creación ex profeso de un nuevo espacio urbano, por medio de los llamados ensanches que son extensiones de la cuadrícula inicial a partir de proyectos programados que por lo general simplemente continúan la traza, creando una iglesia o templo como núcleo del nuevo barrio.

En cualquiera de estas formas el barrio aparece como una construcción social e histórica que va conformando una red de identificación y de cohesión entre los habitantes de un territorio definido.

Con los años las ciudades colonias hispanoamericanas se convierten en un mosaico constituido por diversas partes que son los *barrios*, los cuales deslindan una geografía urbana más o menos precisa dentro de la traza.

Cada uno de esos *barrios* es una pequeña unidad que simbólica y funcionalmente reproduce y en cierto sentido busca substituirse a la ciudad. La reproduce a través de su disposición socio-espacial con un centro funcional, que es la plaza del templo, y donde convergen las diferentes secuencias del barrio y se aglutinan los poderes, principalmente el económico. Igualmente en su periferia

que, por lo general, acoge a los habitantes más pobres en los linderos del barrio. Y se substituye simbólicamente a ella porque en su ámbito territorial habitan los más ricos, los más pobres, los propietarios, los artesanos, etc., en una amalgama de diferencias que termina por constituir una sociedad estructurada jerárquicamente, asemejando una microciudad, con funciones sociales y económicas que a la vez son independientes y mantienen vínculos con el resto de la ciudad, principalmente con el centro.

A pesar de la relativa homogeneidad que todos los *barrios* generan, la realidad es que la organización socio-espacial global, se rige por un patrón de segregación centro-periferia; patrón de ocupación del espacio que se conjuga con ciertas zonas de localización privilegiada que se van delineando poco a poco en el espacio urbano. De esa manera con los años se perfilan unas zonas que se convierten en el pequeño paraíso de las familias aristocráticas y otras de corte popular a las que se les denomina *barriadas*, y que con su nombre acentúan su carácter populoso.

Los límites espaciales de los barrios no son siempre precisos por causa de la profusión de hitos y de funciones religiosas que hacen que sus "fronteras" sean inciertas, de tal manera que una misma manzana o *cuadra*\* puede ser asimilada a dos barrios diferentes, que evidentemente están contiguos.

Eso no es importante, pues el papel que juega el espacio físico *per se* como un factor determinante en la conformación de un sentimiento de pertenencia es limitado. Se trata más bien de un tipo de estructura "invisible" que se va edificando con el tiempo con la ayuda de diversos agentes como lo cultural, las relaciones sociales y ciertos elementos del marco construido (algunas calles, plazas y edificios), los cuales generan un anhelo de identificación, de cohesión

---

\* La Cuadra ha adquirido en el tiempo un doble significado : por un lado, es una medida de distancia que varia entre 100 y 150 metros según los países y que se refiere a uno de los lados de la manzana y, por el otro lado, es el espacio de una calle comprendido entre dos esquinas. De esa manera, con el primer significado la Cuadra se refiere al espacio privado y con el segundo al espacio público.

social y de apropiación del espacio que contribuye a configurar la imagen del barrio como algo propio e individualizado.

Lo "propio", es decir, el barrio entero, se vive, define y entiende en base a ciertas especificidades urbanas y modos culturales que se van consolidando con el tiempo en una unidad territorial determinada, esa unidad les da a sus habitantes la impresión, e incluso la certeza, de que juntos constituyen una identidad colectiva. Mientras que lo "ajeno" se define simplemente por el hecho de vivir fuera, es decir, en otro barrio, cuyo soporte físico-espacial supone otro tipo de referencias y de valores culturales, esto es, una identidad colectiva que no es la suya.

De esa manera se define la estructura urbana de la ciudad colonial y de la que se hereda con la independencia, con un área central en torno a la Plaza Mayor, un anillo concéntrico intermedio que caracteriza a los *barrios* y un suburbio en directa vinculación con el medio rural.

Para el siglo XIX el término *arrabal* ha conservado en gran parte su sentido original que designaba un lugar apartado, fuera de la ciudad o en las inmediaciones de ella, calificando ahora *los barrios suburbanos o periféricos* que eran el equivalente de los antiguos pueblos limítrofes o comarcanos en el siglo XVI y XVII; y por otra parte ha comenzado a experimentar una fluctuación importante en su significación al tener una nueva acepción, completamente peyorativa, que bajo las expresiones *ser del arrabal, vivir en el arrabal*, evoca en lo sucesivo algo popular que en ocasiones se asocia a los fenómenos de marginación, suciedad y hacinamiento, haciendo del *arrabal* un sinónimo de populacho o de barrio bajo.

Bajo esa segunda acepción el *arrabal* puede denotar más un modo de vida y una categoría social que un espacio urbano específico; de tal manera que lo *arrabalero* puede localizarse en el centro mismo de la ciudad y no en un "barrio fuera del recinto de la población o el sitio extremo de un poblado" como fue

originalmente o en los suburbios como era ya en ese entonces de acuerdo con su primera acepción.

Por su parte, la palabra *suburbio*, sin experimentar variaciones importantes, amplia o transforma ligeramente su significado para el siglo XIX, al designar una zona despoblada o muy poco habitada que efectivamente si se encontraba en los límites de la ciudad, pero dentro de su perímetro. Con ese pequeño cambio de sentido cualquier asentamiento periférico o externo no sería forzosamente un *suburbio* en la medida que estuviera lo suficientemente consolidado y poblado; caso en que recibiría más bien el nombre de barrio y bajo esa categoría se convertiría más en un "espacio digno de atención del gobierno".

Sin embargo, como lo pondera el autor Ricardo Esquer, "es a principios del siglo XIX, cuando aparece la noción de ciudad moderna y de servicios públicos que el *barrio* se consolida como organismo diferenciado dentro de la traza urbana."<sup>14</sup>

De lo anterior destaca entonces el hecho de que, se le reconoce como un ente específico de la ciudad, pero no por eso autónomo.

**La *colonia*, un nuevo proyecto de vida en detrimento del barrio.** Hasta las últimas décadas del siglo pasado, el crecimiento de las principales ciudades mexicanas se había venido haciendo de manera "espontánea", por medio de un proceso que se traducía en la continuación de calles y la agregación de daderos (o manzanas) según la misma dinámica urbana lo requería. El agente encargado del crecimiento urbano deja de ser la municipalidad, y en lo sucesivo son los propietarios de los terrenos periféricos los que se encargan de conducirlo.

---

<sup>14</sup> ESQUER, Ricardo, "Una ciudad por sus barrios". En: *Aguascalientes, una ciudad por sus barrios*, Instituto Cultural de Aguascalientes. México, 1991, pág. 54.

Bajo esta nueva modalidad la ciudad deja de expandirse en forma de mancha de aceite para pasar a un tejido discontinuo, en donde el concepto de *contorno* y *orilla* se modifica por otro de *expansión afuera*, "rompiéndose por primera vez y de una manera abrupta la forma casi circular de la ciudad".

Los proyectos planeados que nos referimos se les denomina *Colonias*, y por sus características representan el inicio del proceso de urbanización mercantil en la ciudad y de la promoción inmobiliaria, con cambios substanciales en varios campos: en los modos de articulación entre actores y funciones; en el desarrollo de nuevas formas de promoción y venta de parcelas; en los esquemas de acceso al suelo y la vivienda; y en los tipos de productos ofertados en términos arquitectónico-urbanísticos.

Las Colonias son, en ese sentido, un verdadero parte aguas no sólo en la manera en que se concibe el crecimiento y en lo rápido en que se lleva a cabo, sino también, y sobre todo, en los nuevos modos de vida y las formas de hábitat que en lo sucesivo le acompañan.

Los agentes que conducen este cambio lo presentan como el resultado de una intervención urbanística más "racional", necesaria para encarar los diversos "males que sufre la ciudad", sirviéndose para ello de las herramientas, técnicas y de las normas científicas que el progreso y el avance de la ciencia mundial pone a disposición de la sociedad.

De acuerdo con estos agentes el proyecto que abandonan -considerado por ellos mismos como definitivamente reformador-, les permitirá pasar de lo estrictamente urbano a la esfera de lo social, esto es; como resultado de una intervención directa en la producción del marco construido se podrá actuar, en forma indirecta, sobre los comportamientos sociales y el modo de vida de los habitantes de la ciudad.

Un proyecto como este pretende instaurar (y de hecho lo logra) nuevos códigos de significación, que buscan instituir comportamientos, visiones, representaciones y vocabularios diferentes en la sociedad. Tal cambio puede llevarse a cabo a partir de un discurso nuevo que mezcla técnicas, disciplinas y ciencias, y que a través de todas ellas se legitima.

De esa manera no sólo se amplía el vocabulario sobre la ciudad sino que también se establece una jerarquización de diferentes estructuras discursivas en que los promotores del nuevo urbanismo -llamados también *colonizadores* o *fraccionadores*-, anteponen una forma de vida, pretendidamente obsoleta que es la del barrio, por otra, pretendidamente moderna que es la de la Colonia residencial. Para ello utilizan las teorías y las ideas en boga, en base a una serie de principios que son principalmente de orden ideológico y simbólico.

Una vez establecidos los antecedentes históricos de los barrios y colonias, procedo a ver de manera escueta algunas de las diferencias principales entre esos dos términos:

### **El barrio**

Ha sido históricamente un elemento estructurador social y espacialmente hablando. Un ámbito que con el tiempo ha contribuido a enlazar donde habita la gente con algunas otras actividades importantes de sus vidas, lo que puede darse por la iglesia, el mercado o el lugar de trabajo; todos ellos dentro de una distancia caminable desde la casa.

Ha sido, también, un territorio específico donde los habitantes desarrollan una forma de vida muy particular en el seno de su propia cultura. Un lugar que contiene una diversidad de actividades incluyendo áreas habitacionales, comercio, alimentación, producción en pequeña escala y sitios de recreación y relajación. En

suma, un espacio heterogéneo donde personas de diferentes niveles sociales pueden y de hecho lo hacen, vivir juntos.

Un lugar de la vida cotidiana, que a pesar de su heterogeneidad (o probablemente por ello) conforma una unidad generadora de identidad y sentido de pertenencia.

Por último, ha sido un espacio plurifuncional con un alto grado de autonomía que se estructura a partir de diversos ámbitos y niveles claramente jerarquizados entre sí, y que conforman, sin embargo, una unidad más o menos homogénea desde el punto de vista formal y cultural, lo que permiten demarcar unidades territoriales relativamente precisas.

## **La colonia**

Por su parte, las colonias residenciales son desestructuradoras. Fruto de un proyecto excluyente que intenta separar orgánica y socialmente hablando, creando una unidad aislada y homogénea. Es una subdivisión, o una comunidad planeada que se diseña para estar aparte de la ciudad y no como parte de ella. La separación de la colonia se distingue por su deseo de crear una nueva ubicación, algo diferente de los viejos barrios.

“La gente es separada por las actividades, no unidas por ellas; la homogeneidad del nivel social de los residentes reemplaza la heterogeneidad que se encuentra en los barrios, puesto que el lugar de trabajo y el lugar de residencia son espacialmente distintos. Estas son áreas monofuncionales.”<sup>15</sup>

El diseño de los elementos de una colonia es creado para responder a una singular estrategia de incrementar el valor del suelo en un espacio cerrado y

---

<sup>15</sup> LÓPEZ MORENO, Eduardo, “La cuadrícula en el desarrollo de ciudad hispanoamericana”. Universidad de Guadalajara, México, 1992, pág. 32.

protegido, responde a la idea de protección de una eventual invasión de usos de suelo considerados inferiores que podrían desvalorizarla y "romper" el orden social. Esto significaba no sólo una propuesta de creación de un nuevo lugar donde habitar, sino de una nueva sociedad que lo habitara.

La colonia no es pues solamente un signo de distinción elitista, se trata de un concepto que aparece con un lenguaje, prácticas y representaciones nuevas de la ciudad. Las calles tradicionales se convierten en avenidas,<sup>\*</sup> paseos y calzadas; las casas en *villas* y *chalets*; los zaguánes, patios centrales y corrales de las habitaciones de los barrios en porsches, jardines circundantes y yardas. El mercado y la iglesia es substituido por el jardín público y el parque y posteriormente por el centro comercial. Bajo esa lógica el espacio-vínculo del barrio se convierte en el espacio-frontera de la colonia, y lo que era un lugar a compartir en un lugar a separar.

**Los fraccionamientos.** La libertad que dio a los primeros promotores inmobiliarios la ausencia casi total de un cuerpo jurídico normativo y la falta de voluntad para aplicarlo cuando éste existió, por una parte; así como un fuerte proceso de urbanización que se empezó a vivir en las principales ciudades del país en la cuarta década de este siglo, por la otra, apelaron a la búsqueda de una nueva racionalidad que estuviera al servicio de la instauración de un orden urbano.

Esa búsqueda marcó el inicio de una nueva etapa en la historia urbana moderna llamada de la planificación institucional, con la cual se creó todo un lenguaje funcionalista inspirado en el pensamiento sistémico que simultáneamente recorría diversas ciudades del planeta <sup>\*\*</sup>.

---

\* En efecto, hasta el desarrollo de las colonias residenciales todas las calles de la ciudad tenían la misma dimensión en su ancho, es decir, eran espacios de circulación social y espacialmente indiferenciados. Con la aparición de las avenidas se crea una clara jerarquización de funciones que generan valores sociales e inmobiliarios diferenciados.

\*\* Nótese que este lenguaje retoma las nociones de las ciencias modernas como la fisiología y la física. Así de la primera establece un paralelo entre la dinámica de los seres vivos y la ciudad, de tal forma que a una aglomeración la hace llamar estructura urbana orgánica, a una de sus partes -como es el barrio-, le denomina célula de regulación o de crecimiento y el entramado de las calles recibe el nombre de tejido urbano. De la segunda define los núcleos de población en función de su "peso específico" y de su capacidad de atracción e integración con otros centros, definiendo así las escalas básicas para determinar el nivel de urbanización y su estructura interna con unidades mínimas, elementales, básicas.

Así, se dieron los primeros pasos en la vía de la regulación y el control del crecimiento de la ciudad, se establecen las normas generales de la planificación por áreas, jeraquizándose, por primera vez, las vías públicas con la aparición de calles privadas y cerradas, glorietas, etc.; determinándose, también, que en lo sucesivo la unidad de urbanización oficial sería precisamente el ***Fraccionamiento***.

En las leyes subsecuentes se señala que las nuevas operaciones urbanísticas deben estar determinadas por planos reguladores, en los cuales se indica la zonificación general de la ciudad y las disposiciones internas del área a urbanizar, precisándose, con mayor claridad, el tipo de soluciones viales y urbanas que se requieren. Es la imposición de un sistema global de planeación y usos del suelo reglamentados, que siguen utilizando el *Fraccionamiento* como la única forma jurídica aceptable para producir el espacio urbano.

Este vocablo es un ejemplo claro del uso de un término que se origina en un lenguaje administrativo y que rápidamente trasciende las fronteras lingüísticas (que son también culturales y sociales) para convertirse en parte del habla común. Si en un primer tiempo las disposiciones legales le dan una clasificación general en función de los usos de suelo.

En consecuencia, el término *Fraccionamiento* recubre el de colonia, el cual se sigue utilizando a lo largo de todos estos años, en cualquiera de sus dos acepciones: colonia residencial de primera o popular.

De hecho, la palabra fraccionamiento por si sola no remite a un espacio particular ni a un tipo de calidad o grupo social específico. De tal forma que existen conjuntos residenciales cerrados, de bastante lujo y exclusivos; zonas habitacionales de primera que son el equivalente de las primeras colonias; y simples subdivisiones de tipo popular. Todos son fraccionamientos: un término que la legislación de esos años utiliza para sancionar y reglamentar cualquier tipo de oferta de tierra urbanizada, en que las diferencias se establecen,

evidentemente, por la clientela a quien están destinados, las zonas de la ciudad en que se realizan y el tipo de productos que se ofertan.

Así, cuando se trata de *Fraccionamientos Populares* los promotores llevan a cabo una simple división del suelo en varios lotes, la mayoría de las veces sin servicios, y cuando éstos existen, se reducen a su mínima expresión, por lo general con un funcionamiento deficiente ya que pierden gran parte de los atributos fundamentales de las colonias residenciales de principios de siglo, como son: la casi desaparición de los espacios públicos y la reducción de las áreas habitables.

Sin embargo, sus propietarios manifiestan un deseo patente por reproducir el modelo de las colonias, por ejemplo; con la uniformización de las fachadas, los alineamientos frontales y sobretodo con el uso de ese término, a fin de adquirir así un estatus y un valor inmobiliario y social que en realidad no poseen.

Por otro lado, a los asentamientos irregulares que empiezan a poblar la periferia de la ciudad también se les llama *fraccionamientos*; en los cuales se acentúa aún más la indiferenciación de sus espacios, con enormes extensiones desprovistas de referencias formales y espaciales (que resultan del simple parcelamiento de los predios ocupados), sin equipamientos públicos y lugares de socialización. Es la manifestación de la ciudad desbordante; "son terrenos sin referencia, que conducen a la no calificación, la no designación y finalmente a una cierta pobreza del vocabulario urbano."<sup>16</sup>

---

\* Ahí, los espacios destinados a una función urbana particular como son las esquinas de algunas calles terminan convirtiéndose en lugares de encuentro e intercambio, principalmente entre los jóvenes, sin que exista el sitio particular de socialización como lo sería un café.

<sup>16</sup> Rivière d'Arc Hélène, *Extension Urbaine et Vocabulaire Populaire au Mexique et au Bresil*, Projet Les Mots de la Ville, Pir-Villes/UNESCO, París, nov. 1995.(<http://www.unesco.org>). Consulta: viernes, 12 de marzo del año dos mil diez.

Estos cinturones de miseria, como se les ha calificado, se encuentran ubicados en las áreas ecológicamente más vulnerables y en tierras marginales: laderas escarpadas y llanuras inundables; muy frecuentemente los nombres con que se les designa evocan los asentamientos de los estratos económicos más pudientes al añadir el vocablo "las lomas", reservando la palabra "Colinas" a los fraccionamientos de posición más desahogada en la mayoría de los casos.

Por otro lado, también existen los Fraccionamientos residenciales cerrados, cuya idea de exclusividad y separatividad de las primeras colonias residenciales es continuada hasta su extremo con la aparición de los llamados fraccionamientos cerrados; un tipo de promoción que con sus tapias y bardas y su régimen de propiedad particular levanta un muro a la ciudad y se cierra a la circulación y también a los habitantes.

Una nueva conceptualización de la ciudad burguesa que nace como una respuesta -sin duda sobredimensionada-, al problema de la inseguridad social que se vive en las urbes y que obedece sin duda al afán de construir la diferencia que reclama el estatus y el prestigio.

Sin una clasificación lingüística especial, los fraccionamientos de este tipo se desarrollan casi simultáneamente en varios países de América Latina, con variantes importantes desde el punto de vista formal y urbanístico. En diversas entidades de la República Mexicana aparecen diversas generaciones de fraccionamientos, pero con una población cuyas actividades son fundamentalmente urbanas. A ella le sucede una segunda generación de fraccionamientos que se "acercan" a la ciudad sin entrar todavía a ella; lo que provoca que la mancha urbana se expanda desmesuradamente, con una propuesta definitivamente urbana que les asocia con la clase acomodada y opulenta, y que les hace diferir substancialmente del modelo precedente. En su tercera y última generación se desarrolla una tipología que forma parte de la ciudad consolidada, con una estructura vial que se integra plenamente a la

armadura urbana, y que conserva siempre un ideal de segregación y de apartamiento.

Es con este modelo que la ciudad pierde continuidad en sus calles, no siempre con el fundamento legal que da el régimen de condomino horizontal (que muchos no poseen), con formas cuyos trazos urbanísticos orgánicos se asemejan a los desarrollos tipo country club.

Estos fraccionamientos, llamados también cotos en el registro instruido o culto, conforman una tipología muy contrastada: algunos de ellos si responden realmente a los criterios de calidad ambiental que publicitan: conjuntos ecológicos, lagos artificiales, amplios jardines y una baja densidad; otros son simples parodias de colonias residenciales amuralladas: espacios libres reducidos, obras de urbanización de regular calidad y una densidad media o alta con vivienda unifamiliar o plurifamiliar horizontal.

El principio o bien, la ideología de la seguridad termina por estructurar estos conjuntos residenciales en varios aspectos : i) los muros y guardias de ingreso (que son los elementos más distintivos del fraccionamiento) se presentan como la respuesta "natural" al problema de la inseguridad, brindando protección contra intrusos ; ii) el conjunto urbano y en particular el trazo de las calles, da tranquilidad a los habitantes por su bajo nivel de circulación, lo que resulta "ideal para los niños" ; iii) los espacios de socialización como la "casa club", son sitios exclusivos para los socios residentes, evitando así las visitas indeseables.

Los fraccionamientos son espacios fundamentalmente monofuncionales cuyos usos y destinos de suelo son regulados por una legislación de derecho privado que por lo general es más rigurosa que la de derecho público que se aplica en el resto de la población. La mayoría de las veces su localización espacial responde a una estrategia que busca articularlos orgánicamente con la estructura vial primaria de la ciudad, a fin de facilitar los desplazamientos rápidos a

importantes centros comerciales y gigantescas tiendas de servicio (macroplazas o mega mercados).

El uso más intenso de ciertos elementos urbanos provoca que el lenguaje se especialice al interior de estos fraccionamientos en relación a algunos de los conjuntos lingüísticos, por ejemplo, sobre las vías de circulación es más usual encontrar ahí las ciclopistas y las calles tranquilizadoras que en el resto de la ciudad; lo mismo sucede con las súper manzanas y la vivienda unifamiliar aislada si consideramos fracciones del territorio cuya escala es aún más reducida.

### **Los asentamientos periféricos de origen informal**

A diferencia de algunas ciudades latinoamericanas como Ecuador o Brasil, en México no se les designa ni percibe como *barríos* a los asentamientos de origen informal, sino que los términos que nombran esos espacios populares están en estrecha concordancia con los procesos sociales, políticos y culturales que determinan su nacimiento y el tratamiento que se les quiere dar. Así, en un léxico popular se evoca la historia de su origen y ciertos rasgos fundadores y de identidad, para ello se utilizan nombres como Comunidad o rancho, y las más de las veces el vocablo Colonia que implícitamente plantea un proceso racional de planificación en la ocupación del espacio irregular.

Mientras que en el léxico jurídico se enfatiza su condición ilegal con denominaciones como **asentamiento irregular o zona invadida**. En un registro científicista, pero de corte higienista, se resalta su condición de marginalidad con palabras como zonas deprimidas, decadentes y precarias. Y, por último, en un lenguaje técnico-político de tipo reformador se pone de relieve el proyecto de integración política y social mediante palabras como barrios periféricos o áreas suburbanas. Una serie de términos y palabras que evidentemente poseen una connotación sociológica fuerte que les impide convertirse en sinónimos.

**Los nuevos fraccionamientos populares de tipo legal.** Rara vez, o mejor dicho nunca, se les denomina barrios propiamente dichos a los fraccionamientos populares que acatan las normas y los códigos urbanos. Sin ser una categoría unívoca del espacio urbano, el barrio ha adquirido diversas significaciones semánticas sin que ninguna de ellas se materialice en un territorio específico, de tal forma que las zonas populares que no se localizan en el centro se les puede denominar barriadas, pero no barrios propiamente dichos.

Cabe preguntarse si algunos de todos estos espacios (legales o ilegales) son barrios en gestación que el tiempo y la acción social confirmará con esa calidad.

Establecido lo anterior, concluiré que las disposiciones legales le dan una clasificación general en función de los usos de suelo al fraccionamiento, a partir de tres tipos, que son: residencial, industrial y campestre; posteriormente se le añade una clasificación adicional en base a las categorías socio económicas, llamándoles entonces fraccionamientos urbanos de primera, de tipo medio y popular o habitacionales, jardín y campestre.

En ese sentido, del marco histórico previamente aludido, se desprende:

- a) Que el fraccionamiento, socialmente, es la unidad de desarrollo urbano más compleja y producto de la evolución del crecimiento de las grandes urbes; y,
- b) Que el fraccionamiento se constituye en una unidad de carácter urbano con construcciones, obras de urbanización, etcétera.

Elementos históricos, que fueron retomados por el legislador al momento de implementar la conducta que resulta materia del presente ilícito en estudio.

### **2.1.2. Reforma y adición del Código Penal del Distrito Federal de fecha once de enero de 1972. Exposición de motivos (artículo 389 bis)**

Resulta trascendente mencionar que la figura relativa a “fraccionadores” tiene su origen en el Código Penal del Distrito Federal y territorios, entonces vigente, particularmente en la reforma efectuada en el año de 1972, a través de la cual se implementó el artículo 389 bis de la referida codificación, surgiendo así a la vida jurídica penal el delito en comento, no como un delito autónomo (como rige actualmente en el Estado de México), sino como una modalidad del fraude.

En ese sentido, el artículo de mérito, era del tenor literal siguiente:

**“ARTÍCULO 389 BIS.-** Comete el delito de fraude el que por sí o por interpósita persona, cause perjuicio público o privado al fraccionar y transferir o prometer transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho sobre un terreno urbano o rústico, propio o ajeno, con o sin construcciones sin el previo permiso de las autoridades administrativas competentes, o cuando existiendo éste no se hayan satisfecho los requisitos en él señalados. Este delito se sancionará aún en el caso de falta de pago total o parcial. - - - Para los efectos penales se entiende por fraccionar la división de terrenos en lotes. - - - Este delito se sancionará con las penas previstas en el artículo 386 de éste Código, con la salvedad de la multa mencionada en la fracción tercera de dicho precepto, que se elevará hasta cincuenta mil pesos.”

Con el propósito de entender cual fue el impulso que determinó que el legislador implementara la citada modalidad del fraude, resulta conveniente acudir al proceso legislativo que desembocó en la adición del previamente transcrito numeral.

De la lectura de la iniciativa que dio origen a la indicada adición, destacan las siguientes consideraciones:

En primer término, en la exposición de motivos que dio origen a la aludida adición, se realizaron las siguientes reflexiones:

*“...El aumento de la población urbana ha multiplicado los casos de irresponsable especulación de terrenos y de inicua explotación de aquéllos que angustiosamente buscan un lugar donde vivir.*

*Con el señuelo de adquirir un terreno con facilidades (en abonos), aparentemente a un precio módico, miles de jefes de familia han sido víctimas de personas sin escrúpulos, que sin cumplir con las disposiciones que establece la ley, fraccionan y venden terrenos, muchas veces aun sin ser los legítimos propietarios.*

*Las sanciones previstas en el Reglamento sobre Fraccionamientos de Terrenos en el Distrito Federal y las obligaciones que establece la Ley de Planificación del Distrito Federal, no han logrado frenar la mala fe de este tipo de fraccionadores.*

*Por otra parte, se advierte que la política social llevada a cabo por el Gobierno de la Revolución en beneficio de la población económicamente débil, ha servido a algunas personas como un motivo más, para propiciar el clandestinaje en la venta de terrenos; cuando el Departamento del Distrito Federal estudia a fondo y regulariza la situación de muchas colonias proletarias y como consecuencia introduce servicios, autoriza a fraccionar y a expedir los títulos de compra venta respectivos, todo ello, es aprovechado por los mismos traficantes para iniciar actividades similares en terrenos adjuntos, especulando con el valor del inmueble - que con servicios a un lado- es vendido a mayor precio, neutralizando así la acción de beneficio colectivo que realiza el Gobierno de la República.*

*Es frecuente que el propietario que fracciona al margen de la Ley no contrata personalmente, sino que lo hace a través de un tercero que se dice apoderado o que, sin justificar personalidad alguna, da posesión de los lotes a personas interesadas, que previamente liquidaron un 'enganche' y firmaron títulos de crédito sin vencimientos; los adquirentes reciben un contrato de promesa de venta en el que estipula el precio y el plazo para pagar el terreno, así como las obligaciones del vendedor. Sin embargo, cuando llega el momento de exigir el cumplimiento de éstas, desaparece el fraccionador o intermediario. Es evidente que a esta fecha no existe un instrumento legal para hacer responsable en forma efectiva al fraccionador clandestino, de las graves consecuencias materiales y morales que causa a miles de familias de escasos recursos, que de buena fe y pensando en formar un patrimonio adquieren un terreno, sacrificando alimentación y vestido.*

*El fraccionamiento de terrenos es cuestión de interés público, por lo que no puede dejarse al arbitrio de los particulares. La persona que divide un terreno - propio o ajeno- en lotes, con construcciones o sin ellas, y los ofrece a la venta o en cualquier forma transfiere la propiedad o la posesión sin la autorización previa de la autoridad competente, altera los programas de planificación urbana, causando un daño al Estado y a la colectividad, reparable sólo a largo plazo y a un costo muy elevado; afecta la prestación de servicios públicos planificados previamente, tales como: Recolección de desperdicios, abastecimiento de agua potable, electrificación, servicio de transporte, drenaje, etc.*

*Esta nociva conducta contraviene también diversos Reglamentos como el sanitario y el de construcciones, provoca enfermedades, defunciones y agudiza males sociales.*

*No será posible planificar adecuadamente para el futuro, ni resolver eficazmente los problemas actuales, si no se frena de una manera efectiva la violación del Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos en el Distrito Federal y la Ley de Planificación en vigor, que prevén sólo sanciones de carácter administrativo.*

*En consecuencia se propone adicionar el Artículo 389 del Código Penal en vigor, tipificando como fraude específico la acción que afecte la planificación urbana y el patrimonio de los presuntos adquirentes, cuando se fracciona un inmueble urbano o rústico sin el consentimiento previo de la autoridad competente.*

*A continuación exponemos algunos razonamientos para equiparar la conducta en estudio al fraude específico, y no tipificarla dentro de los elementos del fraude genérico:*

*De conformidad al Artículo 386 del Código Penal en vigor, "comete el delito de fraude, el que engañando a uno o aprovechándose del error en que éste se halla, se hace ilícitamente de una cosa o alcanza un lucro indebido." La conducta del fraccionador que sin autorización previa, divide un terreno en lotes e inicia la promoción de venta y la venta de ellos, en ocasiones reúne todos los elementos típicos del fraude genérico: Existe Engaño cuando promete vender, vende, da posesión de un inmueble lotificado a sabiendas que no puede hacerlo: Se aprovecha del error en que el adquirente se encuentra, ya que éste supone, que quien vende públicamente terrenos está autorizado para hacerlo y se obliga por el precio pactado, a realizar obras de urbanización; así mismo supone que al liquidar el precio convenido se le expedirá el título de propiedad. El fraccionador alcanza un lucro indebido cuando se queda con el precio en que vende los lotes, sin destinar cantidad alguna para obras de urbanización; elude el pago del*

*Impuesto de Traslación de Dominio y el importe de derechos por concepto de la subdivisión y vende el porcentaje de terreno que debe destinar para servicios públicos.*

*Sin embargo, se dan casos en que puede no existir uno o varios de los elementos del fraude genérico. Ejemplo: Cuando el adquirente acepta comprar el lote en un precio dado, advertido que el fraccionador no introducirá servicios. En ocasiones, los fraccionadores aprovechan figuras jurídicas previstas en el Código Civil, con la deliberada intención de burlar las disposiciones aplicables para el establecimiento de fraccionamientos: Es el caso del régimen de copropiedad a que se refiere el artículo 938 y los subsecuentes de dicho ordenamiento o la constitución de asociaciones civiles para engañar a colonos y autoridades, lo mismo que eludir el cumplimiento de la Ley.*

*Es claro que disposiciones de derecho privado no pueden anteponerse sobre las de interés y utilidad pública; pero son empleadas como audaces maquinaciones por los fraccionadores clandestinos.*

*Por los ejemplos citados, se llega al convencimiento que no cabe adecuar la conducta estudiada al fraude genérico, pues al no reunirse los elementos del delito, en algunos casos no podría configurarse el mismo y el fraccionador eludiría la sanción penal, procede en consecuencia tipificar tal conducta como fraude específico.”<sup>17</sup>*

De dichas aseveraciones, se pueden válidamente desprender cinco puntos medulares que fueron perseguidos por el legislador al tratar de implementar el delito de referencia:

- 1) Que la legislación administrativa reguladora de los “fraccionamientos” resultó insuficiente para detener la mala fe de los fraccionadores clandestinos;
- 2) Que los fraccionadores clandestinos se aprovechan, en terrenos adjuntos, de los servicios y demás beneficios que son implementados por el gobierno;

---

<sup>17</sup> CÁMARA DE ORIGEN: DIPUTADOS. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS. México, D.F., a 16 de Noviembre de 1971. INICIATIVA: DIPUTADOS. “Reforma y Adiciones al Artículo 389 del Código Penal.” (<http://www2.scjn.gob.mx/leyes/ProcsLegs.asp>). Consulta: viernes, 12 de marzo del año dos mil diez.

- 3) Que los fraccionadores clandestinos no cumplen con las expectativas relativas a los fraccionamientos regulares y previstas en la normatividad administrativa correspondiente;
- 4) El fraccionamiento de terrenos implica una cuestión de orden público que no puede dejarse al arbitrio de los particulares;
- 5) El fraccionador clandestino alcanza un lucro indebido cuando no destina cantidad alguna del dinero obtenido, a la implementación de obras de urbanización o equipamiento.

Estimaciones que no resultan contrarias con la normatividad y evolución histórica y social en nuestro país, pues al tratar de implementar el tipo penal referido, se trató de responder a preocupaciones relacionadas con el crecimiento de las grandes ciudades.

Entorno a dichas circunstancias y afirmaciones específicas, giró la subsecuente discusión en las cámaras, tal y como se corrobora con la lectura del dictamen emitido por la Cámara de origen:

*“...En efecto, el crecimiento acelerado de la ciudad de México por la migración de la población rural a la zona urbana, ha provocado un desarrollo que evidentemente ha quedado fuera de control de la planificación urbanística y, si bien es cierto que existen disposiciones para regular y controlar el establecimiento de fraccionamiento, como lo son la Ley de Planificación del Distrito Federal y el Reglamento sobre Fraccionamientos de Terrenos en el Distrito Federal, también lo es que las sanciones administrativas previstas no son suficientes para frenar la actividad de fraccionadores que operan al margen de la Ley; por lo que se hace necesaria la sanción del orden normativo penal. - -  
-La conducta del fraccionador clandestino, ha provocado efectos alarmantes en la ciudad de México: Se han multiplicado los asentamientos urbanos carentes de los servicios públicos esenciales como son el agua y drenaje lo que provoca enfermedades y agudiza males sociales. - - - Subdividir un terreno sin la previa autorización de la autoridad administrativa competente, causa un grave daño al Estado y a la colectividad, reparable solo a largo plazo y a un costo muy elevado, ya que se altera en forma anárquica la planeación urbana y se afecta la prestación de servicios públicos programados. - -  
-...Segunda. La iniciativa en cuestión, por lo tanto, responde a una*

*necesidad sentida de la ciudad de México y de otras zonas urbanas de la República; no será posible planificar para el futuro ni resolver los problemas urbanos actuales, si no se frena definitivamente a los que fraccionen sin la autorización previa de la autoridad administrativa competente... - - - La experiencia ha demostrado que con el fin de proteger a los colonos, el Gobierno de la República ha venido afrontando y haciendo suyas las responsabilidades y las obras, que sin lugar a dudas, corresponden al fraccionador subrepticio; y así se contempla que la política social que ejercita el Departamento del Distrito Federal, para beneficio de las familias económicamente desamparadas, ha sido aprovechada por el fraccionador clandestino, para obtener exageradas ganancias, como resultado de los servicios municipales que se introducen y de la necesidad de miles de familias, que anhelan contar con un patrimonio familiar. - - -... - - - Se trata de proteger un interés de tipo social, entonces queda tipificado cuando el anuncio es al público, no cuando se subdivide la cosa común ni cuando se hace la venta directa a particulares. - - - Por eso es que la proposición que hacemos es de que el segundo párrafo del artículo quede redactado en los siguientes términos: “Para los efectos penales, se entiende por fraccionar la división de terrenos, en lotes para ofrecerlas al público”. En esta forma, agregando estas cuatro palabras, queda perfectamente claro y concomitante la redacción con el espíritu que se propone, porque ya queda perfectamente delimitado cuál es el interés que trata de proteger este tipo delictivo...”*

Asimismo, la cámara revisora emitió la siguiente opinión:

*“...La Colegisladora al dictaminar consideró el crecimiento acelerado de la ciudad con su desarrollo evidente que se traduce en la necesidad de controlar en forma efectiva la planificación del propio Distrito Federal, previsto en la Ley correspondiente y el Reglamento sobre fraccionamientos y terrenos, que en ambos casos las sanciones a los infractores eran exclusivamente administrativas e insuficientes y para frenar las actividades de los que operaban al margen de la Ley; por tanto, este señalamiento conduce a la necesidad de imponer una sanción penal. - - - Considera igualmente las consecuencias que sufre el Distrito Federal con el excesivo peso originado por fraccionamiento y a la población correspondiente; provocando asentamiento urbanos a los que se dificulta proporcionarles servicios tan esenciales como los de agua y drenaje que agudizan los males sociales y las enfermedades. Para evitar esto se hace necesaria la sanción penal que impida fraccionamientos clandestinos. - - - Estos son sólo algunos de los daños que se causan a la sociedad y al Estado y que han provocado una verdadera anarquía en la planeación de la ciudad...”*

En ese contexto del exclusivo proceso legislativo que se generó para el efecto de hacer real el mencionado artículo 389 bis del Código Penal Federal, se pueden realizar válidamente las siguientes afirmaciones:

- a) La figura del fraccionador clandestino se encontraba ya regulada en diversas normatividades de carácter administrativo:
- b) Con la implementación del artículo 389 bis del Código Penal del Distrito Federal y Territorios, se persiguió castigar el engaño de que eran objeto innumerables familiar migrantes a la capital del país;
- c) Se buscó proteger un interés de tipo social, no cuando se subdivide la cosa común ni cuando se hace la venta directa a particulares, sino cuando se constituyen fraccionamientos de tal envergadura que el entorno urbano sufre una mutación trascendental.**
- d) El interés final del legislador fue castigar a los fraccionadores que mutaban la estructura urbana y no a aquellos que realizaban una venta simple entre particulares.**

Consideraciones en las que seguramente reparó el legislador del Estado de México, en el momento en que la entidad se innovó dicha figura delictiva.

## **2.2. ORIGEN DEL DELITO COMETIDO POR FRACCIONADORES EN EL ESTADO DE MÉXICO**

Es conocida la tradicional costumbre que se llevaba a cabo en las legislaciones locales de “tomar los elementos jurídicos que regían respecto de la legislación de nivel Federal y del Distrito Federal.

En efecto, es una verdad sabida que la mayoría de los Códigos que tenían vigencia en cualquiera de las entidades federativas, prácticamente se traducían en una copia de la legislación que en su momento tuviera vigencia en el Distrito Federal incluso a nivel Federal.

En ese sentido, y siguiendo con la tradición de retomar las ideas del legislador federal, es de apuntarse que con el surgimiento del Código Penal de 1986, cobra vida como tipo penal, el delito en análisis, **no obstante, ni en la exposición de motivos, ni en el diario de debates correspondientes se aprecia mención especial en relación al mismo.**

Aunado a lo anterior, al igual que aconteció a nivel federal, en el nivel local la figura del fraccionador tiene sus orígenes en la normatividad de carácter administrativo.

En efecto, en la exposición de motivos que dio origen a la entonces vigente Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, vigente en 1983, se puede leer:

*“Los fraccionamientos inciden en la aguda problemática urbana de la entidad, motivo por el que son normados en forma cuidadosa...Se pone fin a los abusos cometidos con la promoción y publicación sobre lotes de un fraccionamiento, exigiendo que se apeguen a las autorizaciones y proporcione adecuada orientación a los adquirentes. Se prohíbe expresamente la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o ventajas no apegadas a la realidad y se exige aprobación previa para todo tipo de publicidad de oferta inmobiliaria de fraccionamientos así como...”*

En el mismo orden de ideas, el artículo 71 de la entonces vigente Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, preveía:

*“El que sin tener la autorización del Ejecutivo del Estado realice un Fraccionamiento, divida un terreno en lotes, transfiera la propiedad, posesión o cualquier otro derecho, o ejecute cualquier acto que signifique la realización de un fraccionamiento, perderá en beneficio del Estado las obras ejecutadas, las*

*instalaciones establecidas y las construcciones existentes, independientemente de la responsabilidad penal que pudiera resultar.”*

Ideas que, en materia penal fueron retomadas al instituirse el Código Penal de 1986, tal y como a continuación se expone.

### **2.2.1. Código Penal del Estado de México vigente en 1986**

Dentro del artículo 193, contenido en el Libro Segundo, Título Segundo, Subtítulo Primero, Capítulo VI, se regulaba el multicitado delito en los siguientes términos:

**“ARTÍCULO 193.-** *Se impondrán de seis meses a diez años de prisión y de cien a mil días multa, al que trafique ilegalmente con terrenos, los fracciones o divida en lotes, cualquiera que sea su régimen de propiedad, transfiera o prometa transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho, careciendo del previo permiso de la autoridad administrativa correspondiente, o cuando teniéndolo no cumpla con los requisitos prometidos.”<sup>18</sup>*

Del precepto legal transcrito se observa la imperfecta redacción que utilizó el legislador, pues se advierten ciertas confusiones, en cuanto a cuál fue la real intención del mismo al implementar el aludido delito.

Lo anterior se razona en esos términos, pues de acuerdo a la forma cómo se encontraba redactado el artículo de referencia, se constituían en delito, las solas conductas de enajenar un inmueble, circunstancia que acorde a nuestro sistema jurídico puede resultar inconcebible.

Más aún que el mismo se traduce en una “copia” del correlativo artículo de la entonces vigente Ley de Asentamientos Humanos de la entidad,

---

<sup>18</sup> Códigos Penal y de Procedimientos Penales para el Estado de México. Décimo primera Edición. Editorial Porrúa, México, 1996.

ordenamiento legal que, como se aprecia, regula la misma conducta, pero en el ámbito administrativo.

### **2.2.2. Reforma al Código Penal del Estado de México de fecha siete de marzo de 1994 (delitos graves, artículo 8 bis)**

Mediante decreto de fecha siete de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, se observaba la calificación de delitos graves para determinadas conductas; pues bien, mediante la citada reforma se amplía la clasificación de delitos graves y en ellos encontramos el delito en estudio.

El artículo 193 reformado y adicionado quedó como sigue:

*“Artículo 193.- Se impondrán de cuatro a diez años de prisión y de trescientos a mil días multa, al que trafique ilegalmente con terrenos, los fraccione o divida en lotes, cualquiera que sea su régimen de propiedad, transfiera o prometa transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho, careciendo del previo permiso de la autoridad administrativa correspondiente, o cuando teniéndolo no cumpla con los requisitos prometidos.”*

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

*“Cuando participen dos o más personas se impondrán de cinco a doce años de prisión y de quinientos a mil días multa.”*

La nueva estructura, es entendible pues se trató de contribuir, en su momento, a prevenir el delito, a combatir sus causas, la corrupción y la impunidad, lo que permitiría a las autoridades a evitar conductas de servidores públicos que abrían y facilitaban el camino a los fraccionadores clandestinos que se aprovechaban de las necesidades de vivienda que tenía y sigue teniendo la gente.

Corolario con lo anterior, de la exposición de motivos que dio origen a la aludida reforma se matiza:

*“La presente iniciativa de reformas...contempla la pena a determinados delitos como es el caso de...los cometidos por fraccionadores...que por acción u omisión tanto daño ha causado a la sociedad...”*

Existen muchas situaciones inverosímiles en el origen y evolución del tipo en comento, ejemplo de lo anterior es que, con motivo de los debates surgidos en razón de las reformas que han sido mencionadas, el Diputado José Gerardo de la Riva Pinal argumentara, en la exposición que realizó el día trece de junio de 1997, ante la Cámara de Diputados en la entidad, que *“...a los delitos cometidos por fraccionadores, les da mayor claridad en cuanto a su comisión, para que los jueces puedan determinar con toda claridad su sanción y no se dejen en libertad, cuando perjudican ampliamente a los municipios y cometen fraude con las gentes que necesitan una vivienda en el Estado de México...”*

En ese sentido, si bien es cierto la inadecuada redacción del entonces vigente artículo 193, podría hacer pensar que cualquier persona que dividiera un inmueble, estaría adecuando su conducta al referido tipo penal, también lo es que del análisis sistemático e histórico que se realiza de los procesos legislativos llevados a cabo a nivel local y federal se desprende la verdadera intención del legislador: sancionar a los grandes fraccionadores que llevan a cabo conductas que modifican de manera importante la estructura urbana y no, como se expuso en forma más clara en el proceso legislativo federal, a las personas que en forma particular dividen su propiedad con el sólo propósito de enajenar las partes resultantes.

### **2.2.3. Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México 1993**

La legislación penal no nos otorga mayores elementos para poder entender en que consisten los términos “fraccionar” y “dividir en lotes”, motivo por el cual, como ya se ha establecido, la intención del legislador fue implementar en la materia penal, conductas que ya se encontraban reguladas en materia

administrativa, por lo que es oportuno acudir a la legislación que correspondía a esta última materia, y vigente en el año de 1993.

Así la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México (que cobró vigencia en el año de 1993 y hasta que fue expedido el vigente Código Administrativo del Estado de México), es la legislación que, en materia administrativa, regulaba lo referente a los fraccionamientos, lo anterior en los siguientes términos:

**Artículo 67.-** *Se entenderá por fraccionamiento toda división de terreno que requiera la apertura de una o más vías públicas.*

**Artículo 68.-** *Se considerará como titular de un fraccionamiento a toda persona física o moral o sus causahabientes, que los realicen en un terreno propio o ajeno o permitan que otro lo haga en terreno de su propiedad o posesión.*

**Artículo 69.-** *Los fraccionamientos podrán ser de los siguientes tipos:*

- I.- Habitación popular.*
- II. Habitación residencial.*
- III. Habitación campestre.*
- IV. Industrial.*
- V. Comercio y servicios.*
- VI.- Social progresivo.*
- VII. Mixto.*

**Artículo 70.-** *Los fraccionamientos de todo tipo se sujetarán a las normas comunes siguientes:*

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

*A la solicitud del dictamen de factibilidad en la que se señale domicilio en el Estado para recibir notificaciones, así como en la que se exprese el tipo y características del fraccionamiento, se deberán acompañar, como mínimo y en la forma que especifique la reglamentación de esta Ley los documentos siguientes:*

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

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

c). *Ubicación del predio en aerofoto o cartografía reciente en la que se precise el entorno del mismo con un radio de cobertura de al menos 1 kilómetro.*

d). *Plano de levantamiento de la polígona del predio.*

e). *Memoria descriptiva del anteproyecto.*

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

*La Secretaría de Ecología del Estado emitirá resolución sobre la manifestación de que se trata.*

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

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

*IV. Los lotes de un fraccionamiento, para que puedan ser ocupados deberán estar dotados de obras terminadas de urbanización y equipamiento, a excepción del fraccionamiento social a progresivo, asimismo, deberán contar con áreas destinadas al comercio de productos y servicios básicos, para atender las necesidades de la población residente.*<sup>19</sup>

Disposiciones legales que hacen necesario concretar las acepciones de fraccionar, dividir en lotes y obras de urbanización y equipamiento.

En primer término, la alusión “dividir en lotes” está implícita en la significación de la palabra fraccionar, ya que el vocablo fraccionar se traduce en “...dividir una cosa en partes” un lote es una de de esas partes.

Asimismo, la expresión “fraccionar”, comprende toda división de un terreno que requiera la apertura de una o más vías públicas. Luego entonces, no por la sola circunstancia de dividir, de hecho, un predio se está fraccionando, sino que para la configuración de la tipicidad es necesaria la apertura de vías públicas, es decir, de lo que comúnmente se conocen como calles.

---

<sup>19</sup> Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México (Abrogado por Art. 4to. transitorio del CAEM (13 dic. 2001)) - publicada el Lunes 1 de Marzo de 1993. CD-ROM “Legisla Metropolitano”. Lopmon Software. 2007.

Lo anterior resulta acorde con el fin último perseguido por la legislación penal al introducir la figura delictiva en análisis y más aún, en considerarla como delito grave, pues a los fraccionadores clandestinos, es decir a todos aquellos que sin las autorizaciones e infraestructura correspondientes generan un crecimiento desmesurado en las urbes del Estado de México, “obligando” de alguna manera a la autoridad correspondiente a implementar las obras correspondientes al crearse un problema social, o bien al perjudicar el patrimonio de las personas a las cuales se enajenan los terrenos consecuencia de los referidos fraccionamientos clandestinos, lo anterior al no poderseles proporcionar los citados servicios.

De lo relacionado en este tópico, resulta claro lo siguiente:

- a) Que la figura del fraccionamiento clandestino tuvo sus orígenes en el Derecho Administrativo.
- b) Que el legislador estimó que las sanciones administrativas resultaban insuficientes y por consiguiente se implementó la conducta en la legislación penal;
- c) **Que independientemente de los yerros de sintaxis cometidos en la redacción del Código Penal del Estado de México, el querer del Estado es sancionar a los grandes fraccionadores, buscando impedir: i) el crecimiento desmesurado y desordenado de las urbes y, ii) El engaño a las personas que tienen la necesidad de una vivienda.**

Atento a lo anterior, es oportuno establecer que es bien conocido de todos, las múltiples aberraciones urbanísticas que salpican nuestra geografía. Existen muchas causas derivadas de la permisividad que se produce ante la falta de planes de desarrollo urbano o su incumplimiento, en general por la indisciplina en las urbanizaciones, construcciones y edificaciones, masivas en cualquier zona.

En efecto, una de las principales problemáticas que aquejan a las grandes ciudades, consiste en la inseguridad que muchas personas, por un lado, en su ignorancia o por la necesidad de una vivienda, adquieren la tenencia de predios en

forma ilegal, o por otro, adquiriéndolo en forma legal, no se les suministran los servicios que se les habían prometido en un principio o que habían sido exigidos por la autoridad correspondiente en el acuerdo de autorización de fraccionamiento.

De los antecedentes legales reseñados, se entiende la necesidad de responder al reto lanzado por los grandes fraccionadores: engañar a los colonos que anhelan contar con un patrimonio familiar y con ello obtener grandes ganancias.

Es importante destacar que la Ley de asentamientos humanos vigente en 1993, fue abrogada por el artículo cuarto transitorio del Código Administrativo en el Estado de México (13 dic. 2001), sin embargo en éste actual ordenamiento legal, también se establece un número determinado de condiciones que se deberán de cumplir al realizar obras de urbanización.

La nueva ley administrativa, así como la correspondiente autorización o permiso, establecen normas, proyectos, lineamientos y obligaciones en lo que se refiere a la planificación general, así como a las obras de urbanización, tales como el establecimiento de redes de agua potable, de drenaje, red de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, guarniciones y banquetas, sistema de nomenclatura, jardinería y forestación, etcétera, así como obras de equipamiento, escuelas, guarderías, zonas deportivas y otras, condiciones que deberá de cumplir el fraccionador en el plazo que la autoridad administrativa determine y que se establecerá en el permiso o autorización.

Luego entonces, la autoridad que estará a cargo de la vigilancia del cumplimiento que se le de al acuerdo de autorización, lo será la que otorgó el citado permiso, siendo indudablemente una autoridad administrativa.

## 2.2.4. Código Penal vigente en el Estado de México

De lo anteriormente reseñado resulta que debe tenerse la certeza de que para exista fraccionamiento, o bien lotificación de un inmueble, no basta con la simple delimitación de predios, sino que es de reiterarse que la verdad histórica que fue aludida en partes precedentes de este trabajo de investigación, así como la voluntad del legislador va más allá, buscando sancionar a los individuos que afecten la estructura urbana de un determinado lugar, llevando a cabo obras de equipamiento urbano, o bien, por lo menos, abriendo calles y en general estableciendo obras de equipamiento, en los inmuebles materia del ilícito, incluso con servicios de drenaje o de agua potable.

El texto actual del ilícito en estudio establece:

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

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

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

*El Agente del Ministerio Público al ejercer la acción penal asegurará y procederá a poner en custodia el inmueble con el organismo encargado del desarrollo urbano en el Estado de México, poniéndolo a disposición de la autoridad competente para el efecto de su posterior decomiso.<sup>20</sup>*

---

<sup>20</sup> Código Penal para el Estado de México. Legislación Penal Procesal. Editorial Sista. Trigésima novena edición, 2010.

De una interpretación armónica del citado artículo, con los antecedentes históricos que ha tenido, principalmente las disposiciones legales de la anterior Ley de Asentamientos Humanos, se desprende que lo que el tipo legal pretende es castigar el fraccionamiento o división en lotes de un inmueble (lo que como se ha visto implica, desarrollar determinada infraestructura) sin el previo permiso de la autoridad administrativa.

En efecto, para que exista adecuación de la conducta del activo en el ilícito debe de concurrir la realización de determinadas obras sin la autorización correspondiente de la autoridad administrativa de la materia, como lo son las que ya se han señalado (desarrollo urbano), sin que baste para tal efecto que el inmueble se encuentre dividido con ciertos objetos o signos, como comúnmente lo podríamos determinar, e incluso sin que sea óbice que en el inmueble objeto del delito se encuentren construcciones destinadas a casa habitación, pues dicha circunstancia será imputable a las personas que compren los inmuebles correspondientes y no el sujeto que enajena los mismos.

### CAPITULO III

## TEORÍA DEL DELITO

La teoría del delito es una parte de la ciencia del derecho penal, comprende el estudio de los elementos positivos y negativos del delito, así como sus formas de manifestarse. Los elementos positivos del delito configuran la existencia de éste, mientras que los elementos negativos constituyen su inexistencia; las formas de manifestación, se refieren a la aparición del mismo.

Es así entonces, que la teoría del delito “atiende al cumplimiento de un cometido esencialmente práctico, consistente en la facilitación de la averiguación de la presencia o ausencia del delito en cada caso concreto.”<sup>21</sup>

Es decir, esta teoría no se encarga de estudiar cada delito en particular, sino las partes comunes de todo hecho delictivo, con el fin de determinar si existe o no un ilícito.<sup>22</sup>

El jurista Maggiore, considera que si la teoría del delito es ciencia, con los mismos títulos que la ciencia general del derecho, debe tener una estructura sistemática y una organización lógica que respondan a criterios de rigurosa necesidad; determinar esa estructura, señalar la organización interna (articulación) de la doctrina del delito es la parte más delicada de la ciencia del derecho penal y a causa de esa delicadeza, la parte más controvertida.<sup>23</sup>

En efecto, como dice Maggiore, la teoría del delito es la parte más delicada y polémica de la ciencia del derecho penal, por ello, se han formulado diversas teorías, tal y como se analizará en el siguiente apartado.

---

<sup>21</sup> ZAFFARONI, Eugenio Raúl. “Manual de Derecho penal. Parte General”. 2ª ed., Ed. Cárdenas Editor y distribuidos, México, 1991, pág.333.

<sup>22</sup> LÓPEZ BETANCOURT, Raúl Eduardo. “Teoría del delito”. 8ª ed., Ed. Porrúa, México, 2000, pág.3.

<sup>23</sup> MAGGIORE, Giuseppe. “Derecho penal”, Vol.I, 2ª ed., Ed. Temis, Bogotá, 1989, pág.268.

### **3.1. - CONCEPTO Y DEFINICIÓN DEL DELITO**

Entendemos por Derecho el mundo del “deber ser”, por tanto todo aquello que esta fuera del mismo es contrario a derecho, y por ende contrario a los intereses de la sociedad, es entonces cuando encontramos a las conductas antijurídicas de las cuales sin duda, el delito es el que más polémica y estudios ha generado por brillantes mentes en el camino histórico que ha seguido la ciencia del derecho.

El estudio del delito es todo aquello relacionado con lo que la ley considera como hecho punible, con el presupuesto del castigo y consecuentemente con la pena. El delito es producto de la realidad social, por tanto sus formas han evolucionado a través de las diferentes etapas históricas de la humanidad, sin embargo, siempre ha estado presente manifestándose de diversas formas.

El delito ha significado en el trayecto de la historia quizá el mayor de los obstáculos para la consecución de la ansiada justicia social, razón por la cual el delito ha sido objeto de estudio de los más notables tratadistas, quienes lo han conceptualizado de acuerdo a la época y circunstancias que rodearon su vida, amén de la doctrina a la que pertenecían.

En términos generales, es posible establecer que el delito es la más pura de las expresiones de la maldad humana, sin embargo este concepto sería jurídicamente corto, poco preciso y abstracto, puesto que los ilícitos penales de tipo culposos quedarían excluidos de dicha definición. Así, la figura delictiva o tipo penal, es creada mediante un procedimiento legislativo producto de un análisis profundo realizado por legisladores, por tanto aquellas conductas que la ley establece como delitos no deben derivar de azares ni mucho menos obedecer a intereses políticos. Los tipos penales son creados por el poder legislativo a efecto de defender los intereses de la sociedad o del gobierno, mismos que toman forma

de bienes jurídicos, los cuales deben tener total validez y se deberá llevar a cabo su observancia. Luego entonces, para el efecto de asegurar que se respeten los bienes jurídicos tutelados por la ley penal, el estado establece la amenaza de que quien les cause un daño será castigado incluso con la privación de la libertad.

No obstante lo anterior, algunos autores establecen que el derecho penal no siempre está al servicio de la justicia, al respecto, el autor Alessandro Baratta manifiesta:

*“El funcionamiento de la justicia penal es altamente selectiva, ya sea en lo que respecta a la protección otorgada a los bienes y los intereses, o bien en lo que concierne al proceso de criminalización y al reclutamiento de la clientela del sistema (la denominada población criminal). Todo ello está dirigido casi exclusivamente a las clases populares y en particular, contra los grupos sociales más débiles, como lo evidencia la composición social de la población carcelaria, a pesar de que los comportamientos socialmente negativos estén distribuidos en todos los estratos sociales.”<sup>24</sup>*

Las conductas que se tipifican como delito son aquellas contrarias a la convivencia social, es decir a aquello que sería considerado como el comportamiento ideal de una persona en una sociedad civilizada, razón por la cual el Estado únicamente tendrá la posibilidad de sancionar e incluso prohibir las conductas que representen una amenaza latente para la vida (impersonal) y que afecten los derechos de los congéneres e incluso del Estado, así se establecerán los límites de la capacidad punitiva de la autoridad estatal.

En ese tenor podemos entender que, “aquél que comete un delito no daña únicamente a la víctima del mismo, sino a la sociedad entera, puesto que la mencionada conducta atenta directamente contra el orden jurídico establecido por

---

<sup>24</sup> BARATTA, Alessandro, “Principios de Derecho Penal Mínimo”. s/e. Editorial B de F, Argentina, 2004, pág. 95.

el Estado para la protección de sus propios intereses jurídicos y los de la sociedad, por tanto la estabilidad de tal ejecución representa una amenaza para la estabilidad social.”<sup>25</sup>

Sin embargo se han realizado múltiples esfuerzos para crear una definición de delito que sea independiente de momentos y lugares, es decir que pueda aplicarse en cualquier época y en cualquier sociedad, esto en virtud de que el delito tiene sus raíces unidas a la sociedad, a su actualidad, y por ende a las condiciones humanas, las cuales irán variando de acuerdo a los pueblos, a las épocas, las costumbres e incluso las religiones, lo anterior obedece a que el derecho no está constituido únicamente por la ley. Al respecto, se ha pretendido establecer un concepto uniforme de delito, empero es complejo aseverar que existe, pues incluso el autor Zaffaroni refiere que “dada esa falta de precisión en el vocabulario legal, se ha distinguido entre delito *stricto sensu* y *delito lato sensu*. Por delito *stricto sensu*, se ha entendido el que presenta todos los caracteres...en tanto que el delito *lato sensu*, sería la conducta típica o la conducta típica y antijurídica –que llamamos injusto penal-, es decir, la conducta que no es delito en sentido estricto, sea porque le faltan la antijuridicidad y la culpabilidad, o la culpabilidad solamente.”<sup>26</sup>

Ahora bien, el derecho no es puramente formal, puesto que posee un contenido realista, es decir también abarca la realidad y las condiciones del pueblo en el cual se encuentra vigente. El delito es actuar en contra del derecho, luego entonces es lastimar el orden jurídico.

En esa tesitura, cabe destacar que la palabra delito, proviene del latín *delictum*, que significa abandonar el camino prescrito por la ley. El tratado del delito comienza con la definición del mismo, al precisar cuáles son los elementos,

---

<sup>25</sup> BACIGALUPO, Z. Enrique. “Manual de Derecho Penal”. s/e. Editorial Themis, S.A. de C.V., Colombia, 1996, pág.2.

<sup>26</sup> ZAFFARONI, Eugenio Raúl. “Tratado de Derecho Penal. Parte General”. Tomo III, Editorial EDIAR, Argentina, pág. 12.

los sujetos y los presupuestos que lo integran, algunos autores dan a conocer su definición, características constitutivas, así como los componentes integrales del delito. He aquí algunas de las definiciones más distinguidas:

Para el autor Enrique Bacigalupo, el delito se entiende en el sentido más general de la expresión como *una forma de comportamiento desviado que se considera grave dentro de un sistema social y que es calificado de tal por órganos legislativos con competencia para ello.*

El autor argentino Carlos Montan Palestra expresa al respecto: *“En un sentido jurídico, que indique las características de la acción amenazada con pena, podemos definir el delito como acción típicamente antijurídica y culpable.”*<sup>27</sup>

Por su parte el Doctor Sergio Javier Medina Peñaloza, establece que *“La definición formal del delito obedece a una concepción legal por cuya virtud el delito es toda acción legalmente punible, es decir el conjunto de presupuestos de la pena, que se encuentran en la parte especial de los ordenamientos penales sustantivos.”*<sup>28</sup>

Una de las definiciones más trascendentes es la que proporciona el jurista Luis Jiménez de Asúa, al concluir que *“Delito es el acto típicamente antijurídico, culpable, sometido a veces a condiciones objetivas de penalidad, imputable a un hombre y sometido a una sanción penal.”*<sup>29</sup>

Otra definición que es relevante, resulta ser la aportada por Franz Von Liszt, quien estudió adecuadamente en proporción y medida adecuadas, todos y cada uno de los elementos del delito, quien en primer lugar entendió al derecho

---

<sup>27</sup> MONTAN BALESTRA, Carlos. “Derecho penal. Introducción y parte General”. Editorial Abeledo-Perrot, Argentina, 1998, pág. 167.

<sup>28</sup> MEDINA PEÑALOZA, Sergio Javier. “Teoría del delito, causalismo, finalismo, funcionalismo e Imputación objetiva”. Segunda Edición. Editorial Ángel Editor, México, 2003, pág.52.

<sup>29</sup> JIMÉNEZ DE ASÚA, Luis. “Lecciones de derecho penal”. Biblioteca Clásicos del derecho penal, Tomo 3, Editorial Harla, México, 1997, pág. 132.

penal como un estudio empírico de las causas del delito y de la pena, que tiene la función liberal del Estado de asegurar la igualdad en la aplicación del derecho y la libertad individual, describiendo al delito como el acto humano culpable, antijurídico y que es sancionado con una pena.

No obstante lo anterior, la doctrina para conocer la composición del delito, ha recurrido básicamente a dos concepciones:

- a. “La totalidad o unitaria, y
- b. La analítica o atomizada, llamada por Bettiol: método de la consideración analítica o parcial.”<sup>30</sup>

El pensamiento totalizador o unitario, considera al delito como un todo, como un bloque monolítico indivisible, porque su esencia no está en cada elemento, sino en el todo; los autores que defienden esta concepción, principalmente Antolini y Carnelutti en Italia, y Schaffstein, Dahm y Kemperman en Alemania (Escuela de Kiel), identifican al delito como una entidad esencialmente unitaria y orgánicamente homogénea, es decir, la realidad del delito se encuentra intrínseca en su unidad, y no se puede dividir.

La idea analítica estudia al hecho criminoso desintegrándolo en elementos, pero con una conexión entre sí que en conjunto forman la unidad del mismo.

Respecto a la idea analítica, el autor Jiménez de Asúa, refiere: “Los que propugnamos semejante diferencia entre los elementos del acto punible, jamás hemos negado que el fenómeno delito viva existencia conjunta. Como el organismo fisiológico o patológico, es un todo que sólo puede comprenderse si se estudia o se aprecia en su total armonía o en su complejo doliente, Pero el

---

<sup>30</sup> PORTE PETIT CANDAUPAP, Celestino. “Apuntamientos de la parte General del Derecho penal”. Ed. Porrúa, México, 1983, pág.240.

fisiológico no sabrá como funcionan en conjunto huesos y músculos, vísceras y vasos, si no los estudió uno a uno en la disciplina que se llama anatomía.”<sup>31</sup>

Los tratadistas actuales son partidarios de la concepción analítica o atomizadora y nos conducen a concluir que no existe uniformidad de criterios entre los especialistas respecto del número de elementos que lo integran,\* pero resulta trascendentes las que tratan al delito como un todo conformado por dos aspectos (concepción bipartita) o tres (concepción triédrica), tal y como se establece a continuación:

- a. Concepción Bipartita del delito. Dominante en el siglo pasado, sostenida en la actualidad, reduce del delito a dos elementos: uno objetivo (material, externo: acción), y otro subjetivo (moral, interno: culpabilidad); por tanto se estima que conforme a esta directriz ni la antijuridicidad ni el tipo son elementos integradores del delito, sino su esencia; esto es, la resultante de la conjunción de los componentes, objetivo y subjetivo.

Se plantea entonces, que la concepción bipartita no permite establecer diferencias entre las causas de exclusión de la responsabilidad o del tipo, pues todas afectan al elemento objetivo y subjetivo, excluyendo la antijuridicidad, amén de otras deficiencias que se estiman ampliamente superadas.

- b. Concepción triédrica del delito. Como negación de la anterior, surge en la segunda mitad del siglo XIX, el positivismo representado por César Lombroso, Enrique Ferri y Rafael Garófalo, y contra sus excesos apareció el positivismo crítico o Terza Scuola, que sentó las bases del surgimiento de las doctrinas tripartitas de nuestra era, por

---

<sup>31</sup> JIMÉNEZ DE ASÚA, Luis. “Principios de derecho penal. La ley y el delito”. 3ª ed., Ed. Sudamérica, Buenos Aires, 1990, pág.208.

\* Es decir, se da lugar a diversas concepciones: bitómicas, tritómicas, pentatómicas, etc.

lo que se establece un límite para distinguir el desarrollo del Derecho Penal en su etapa moderna.

Así, esta concepción triédrica (acción típica, acción antijurídica y acción culpable), se atribuye a la dogmática alemana y deriva de la utilización del método analítico,\* aceptando que todos los otros elementos que pueden adherirse al delito por costumbre o por accidente, a manera de circunstancias que modifican la gravedad del delito, quedan fuera de su contenido conceptual, aunque pueden recaer sobre la pena.

Para estudiar al delito y sus elementos, se han creado diversas corrientes doctrinales, de las que se pueden mencionar las principales:

1. Teoría causalista y finalista **de la acción**. La acción es un aspecto del delito y para la teoría causalista “es un comportamiento humano dependiente de la voluntad (voluntario), que produce una determinada consecuencia en el mundo exterior. Dicha consecuencia puede consistir tanto en el puro movimiento corporal (delitos de mera actividad), como en este movimiento corporal seguido del resultado ocasionado por él en el mundo exterior (delitos de resultado)”. Para la teoría finalista “La acción no es sólo un proceso causalmente dependiente de la voluntad, sino por su propia esencia, ejercicio de la actividad final. La finalidad obedece a la capacidad del hombre de prever, dentro de ciertos límites, las consecuencias de su comportamiento causal y de conducir el proceso según un plan a la meta perseguida mediante la utilización de recursos.”<sup>32</sup> Luego entonces, se debe distinguir a las teorías causalista y finalista de la acción, en virtud a que la primera, considera a la acción como mecánica: un producto causal; en

---

\* Descomposición de un todo en sus elementos, que pueden entenderse en sentido de “principios de lo que algo deriva”, y entonces, el análisis consiste en ir de los hechos a la ley que los rige, o de los efectos a las causas, o de las tesis a las hipótesis.

<sup>32</sup> JESCHECK, Hans-Heinrich. “Tratado de derecho penal. Parte General”. Vol.I, 3ª ed., Ed. Bosch, Barcelona, 1989, pág. 292-293.

cambio la segunda determina dirección o propósito a ese producto causal, es decir, existe una voluntad orientada en determinado sentido.

2. Teorías de la culpabilidad. En las que se encuentran las teorías psicologista y normativista. Para la primera, se acredita la existencia del dolo y culpa, derivándose así las formas de culpabilidad, la relación psicológica entre el sujeto y su conducta o el resultado material y finalmente la imputabilidad como presupuesto del delito. En la segunda teoría, se actualiza la existencia del dolo y culpa, es decir la presencia de las especies de culpabilidad, reprochabilidad (motivación reprochable) y la imputabilidad como elemento. Concluyéndose así que para la corriente psicologista, la culpabilidad es el nexo psicológico que une al sujeto con su conducta, y para la corriente normativa, ésta es un juicio de reproche, porque este elemento del delito es reprochabilidad, un sujeto es reprochable porque es culpable, y dicho reproche no es más que la reacción social o jurídica determinada por el delito cometido con todos sus elementos constitutivos.
3. Teoría Sociologista. Proviene de la escuela positiva; esta considera al delito como un fenómeno natural y social, producido por el hombre. Los sociologistas definen a la acción como comportamiento humano socialmente relevante. Será socialmente relevante un comportamiento cuando afecte a la relación del individuo con su mundo circundante, es decir, cuando sus consecuencias alcancen a afectar a la sociedad.

Las anteriores ideas han evolucionado con el transcurrir del tiempo, empero, su estudio es importante porque cada una de ellas han aportado diversos criterios que han provocado el desarrollo del pensamiento penal, respecto al delito y a sus elementos.

El determinar que corriente sigue nuestra ley penal vigente es un tema muy complejo, lo que si es posible establecer es que nuestro Código Penal Federal es un código clásico influenciado desde luego, por el Derecho Español, orientado actualmente hacia el finalismo.

Ahora bien, por lo que hace a la definición jurídico formal es aportada por la ley positiva, mediante la advertencia de una pena para la ejecución o la omisión de ciertos actos, así, el Código Penal Federal mexicano, en su artículo 7, establece que *“Delito es el acto u omisión que sancionan las leyes penales.”*

Por su parte, el Código Penal vigente en el Estado de México, establece en su artículo 6 que *“El delito es la conducta típica, antijurídica, culpable y punible”*, luego entonces, se trata de una concepción pentatómica del delito, al reconocer la existencia de cinco elementos constitutivos de la definición.

Establecido lo anterior, haciendo una confrontación entre definiciones dogmáticas y jurídicamente formales, es posible determinar que el delito es la exteriorización de la voluntad humana que constituye una acción u omisión sancionada por la ley penal. Atinado es también el concepto pentatómico del delito, siendo éste una conducta humana de acción u omisión, tipificada en la ley penal, contraria a los bienes jurídicos tutelados, culpable y merecedora de una sanción.

Es decir, el delito puede definirse en sentido formal y en sentido real o material. Nos hallamos así ante dos acepciones, una según la forma, que la lógica también llama nominal o legal; y otra según el contenido: real, material o analítica, en cuanto mira a determinar el valor objetivo de la cosa definida y no solamente a su significación verbal.

### **3.2. PRESUPUESTOS DEL DELITO**

Para la existencia de un delito, se requiere la concurrencia de determinados sujetos y circunstancias, tanto de hecho como jurídicas.

En la doctrina hay dos corrientes, una niega la existencia de los presupuestos del delito y la otra, los acepta.

Bajo esta óptica, Manzini crea la doctrina del presupuesto del delito, elementos jurídicos (positivos o negativos) anteriores a la ejecución del hecho y dependiendo de la existencia o inexistencia de éstos está condicionada la configuración del delito que se trate.

Así, es posible definir a los presupuestos del delito como aquellos antecedentes jurídicos necesarios para la realización de la conducta o hecho descrito por el tipo penal, de cuya existencia depende el delito.<sup>33</sup>

Para la doctrina, existen dos clases de presupuestos, que en el caso resultan ser generales (comunes a todos los delitos) y especiales (exclusivos de cada uno de los delitos).

Como **presupuestos generales**, la generalidad de los penalistas reconocen los siguientes:

- a) **La norma penal**, comprendidos el precepto y la sanción. En este rubro, Massari ha hecho notar, que “uno de los presupuestos del delito, es el precepto penalmente sancionado, o sea, aquella parte de la norma penal que prescribe bajo la amenaza de una pena, una determinada conducta.”<sup>34</sup>
- b) **El sujeto activo**. Dividido a su vez en persona humana y persona colectiva. Por lo que hace a la primera, en la actualidad el ente humano es la única criatura capaz de ser sujeto activo de los delitos ya que la capacidad de delinquir sólo reside en seres racionales, pues no es posible hablar de delincuencia y culpabilidad sin el concurso de la conciencia y de la

---

<sup>33</sup> LÓPEZ BETANCOURT, Raúl Eduardo. *Ob. Cit.*, pág. 33.

<sup>34</sup> PORTE PETIT CANDAUPAP, Celestino. *Ob. Cit.*, pág. 259.

voluntad, facultades que son exclusivas del hombre. Así, el hombre es sujeto activo cuando realiza la conducta o el hecho típico, antijurídico, culpable y punible, o bien, cuando participa en la comisión del delito, contribuyendo a su ejecución proponiendo, instigando o auxiliando al autor, con anterioridad a su realización, concomitante con ella o después de su consumación. En el ámbito del derecho positivo mexicano, el Código Penal Federal, establece a los “autores o partícipes del delito” y señala que responderá cada uno en la medida de su propia culpabilidad. Luego entonces, el sujeto activo del delito, como persona humana, se ha clasificado en: I) Autor material, II) Coautor, III) Autor intelectual, IV) Autor mediato, V) Cómplice, VI) Encubridor, VII) Asociación o Banda delinciente, VIII) Muchedumbres. Ahora bien, por lo que hace a la **persona jurídica colectiva**, dentro de la concepción del sujeto activo en la realización de un delito, así como en la determinación del ser humano como único agente del mismo, surge la inquietud de saber si es posible que una persona jurídica colectiva pueda ser sujeto activo del delito. En ese sentido, es posible determinar que una persona jurídica colectiva no es un ente físico, sino un ser ficticio creado por el Derecho Civil para facilitar actividades de los grupos de personas reunidas para lograr un fin común, luego entonces si la definición de sujeto activo de delito es un ser físico, con capacidad de razonar y tener la voluntad de realizarlo, entonces, un ente ficticio que en este caso lo es una persona moral, no puede ser sujeto activo de un delito. El maestro Raúl Carrancá menciona al respecto: “La más certera crítica contra la responsabilidad penal de las personas morales puede resumirse así: la imputabilidad de dichas personas llevaría a prescindir de la persona física o individual que le dio la vida, como sujeto sancionable; por otra parte, la pena que se aplicase a la corporación se reflejaría sobre todos sus miembros, sobre todos los socios, culpables o inocentes”.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> CARRANCA Y TRUJILLO, Raúl. “Derecho Penal Mexicano. Parte General”. 8ª ed., Editorial Libros de México, México, 1967, pág. 86.

Sin embargo en algunas legislaciones de otros países como Inglaterra, se ha tomado como sujeto activo a las personas jurídico-colectivas. No obstante, cabe resaltar que tomar a las personas morales como sujetos activos del delito, se estaría violando el principio de la personalidad de la pena, juzgándose a culpables e inocentes, sin que importara la justicia, y si se aplicara la idea de sancionar a los miembros de la persona jurídico colectiva conforme a su participación en el delito, ya no se estaría juzgando a la persona moral, sino al individuo en particular. En este sentido, nuestra legislación penal vigente, señala únicamente a los seres humanos como susceptibles de adquirir una responsabilidad penal y no así a las personas morales, ya que en nuestros Códigos penales se aplican sanciones individuales, personales, sin que exista alguna para un ente ficticio. Sin embargo es importante señalar que el artículo 11 del Código Penal Federal mexicano hace mención de la sanción hacia la persona jurídico colectiva, en el supuesto de que un miembro o representante de alguna persona moral, cometa un delito a nombre o en beneficio de ella, con la suspensión o la disolución de la misma a juicio del juez, empero, a pesar de esto sería imposible seguir un proceso en contra de las personas jurídico colectivas, porque no existe un procedimiento para juzgar sus conductas, en caso contrario se estaría violando el artículo 14 Constitucional.

- c) **Sujeto pasivo.** Es quien sufre directamente la acción, es sobre quien recaen todos los actos materiales utilizados en la realización del ilícito, es el titular del derecho dañado o puesto en peligro. Diversos autores se han pronunciado para establecer una distinción: “preciso es distinguir entre sujeto pasivo de la conducta y sujeto pasivo del delito. El primero lo es la persona a quien se arrebató la cosa; el segundo, la que tenía sobre ella un poder de disposición”.<sup>36</sup> Sólo los seres humanos pueden ser sujetos pasivos del delito, ni los animales, ni las cosas pueden serlo, ya que se

---

<sup>36</sup> JIMÉNEZ HUERTA, Mariano. “Derecho Penal Mexicano. Parte Especial. La tutela del patrimonio”. Tomo IV, Editorial Porrúa, México, 1977, pág. 64.

debe atender al titular del derecho dañado o puesto en peligro, descartándose por completo que los animales o las cosas sean titulares de alguno. El sujeto pasivo y el perjudicado por la comisión del delito no siempre recae sobre la misma persona, tal es el caso del homicidio en el que el sujeto pasivo, será el titular del bien jurídico protegido por la ley penal (la vida), siendo los perjudicados sus familiares. Para concretizar, pueden ser sujetos pasivos del delito: el hombre individual, las personas colectivas, el Estado y la colectividad social. Es decir, la persona jurídico colectiva puede ser sujeto pasivo en la realización de un delito, ya que esta puede ser titular de bienes jurídico tutelados, al igual que el ser humano. En ese sentido, no es necesario que el sujeto pasivo sea un individuo exclusivamente, el mismo Estado puede serlo, ya que éste es considerado como persona colectiva titular de diversos derechos tutelados por el Derecho Penal. Sin embargo, como ya se mencionó en líneas precedentes, si bien es cierto, estas personas no pueden ser activos del ilícito, también es cierto que si pueden ser pasivos al ser dos supuestos totalmente diferentes, ya que en cuanto hace al activo, se refiere al creador, ejecutor y posible sancionado por el delito cometido, y por cuanto hace al pasivo, éste resulta ser el titular de los bienes jurídicamente dañados o puestos en peligro. El derecho positivo mexicano, en relación al sujeto pasivo, condena al sujeto activo a la reparación del daño, que viene a ser un elemento importante en la aplicación de las penas, esto es, la destitución o compensación pecuniaria otorgada al sujeto pasivo o titular del bien jurídico tutelado, dañado o puesto en peligro.

- d) La imputabilidad.** El diccionario Jurídico Mexicano, la define como “la capacidad condicionada por la madurez y salud mentales, de comprender el carácter antijurídico de la propia acción u omisión y de determinarse de acuerdo a esa comprensión”. Para el Doctor Medina Peñaloza, significa “la capacidad del autor de comprender lo injusto del hecho y de determinar su voluntad conforme a esta comprensión, que tiene un momento cognoscitivo

(intelectual) y uno de voluntad (volitivo).<sup>37</sup> Al respecto de éste tópico me reservaré en citar otros autores, en virtud de que en líneas posteriores será estudiado.

- e) **El bien jurídico tutelado.** La doctrina ha buscado encontrar el concepto material de bien jurídico y en esa búsqueda ha logrado establecer criterios válidos que sirven de límites en la aplicación de la pena estatal, llegando a la conclusión de que todo lo que no tenga que ver con la protección de bienes jurídicos no debe ser sancionado penalmente. Con base en el principio de bien jurídico, éste aparece como fundamento básico de la estructura abstracta de la infracción y, a la vez, como criterio ordenador del conjunto de delitos de la parte especial. En ese sentido, podemos definirlo como “el interés protegido por el Derecho; ya que el orden jurídico no crea el interés, lo crea la vida; pero la protección del derecho eleva el interés vital a bien jurídico, dicho interés es el valor que entra o no en una determinada transformación, derivado de la voluntad humana.”<sup>38</sup> Entonces, es posible concluir que el bien jurídico, es el derecho protegido por las leyes penales, el cual puede ser la vida, la integridad corporal, la libertad sexual, la propiedad privada, entre otros. Asimismo, bien jurídico de daño y de puesta en peligro; por lo que hace al primero, éste tiene por efecto la destrucción total del bien jurídicamente tutelado o una deterioración de él, que le quite o disminuya su valor, pudiendo recaer en la persona o en las cosas, es decir, para que un delito sea catalogado de daño, debe haber una lesión material al bien jurídico tutelado; por otro lado, el delito de “puesta en peligro”, es aquél cuya realización crea la posibilidad de ocasionar una lesión a un bien jurídico tutelado; es decir, en los delitos de peligro basta para su punibilidad la peligrosidad general de una acción para configurar el tipo penal.

---

<sup>37</sup> MEDINA PEÑALOZA, Sergio Javier. *Ob. Cit.*, pág. 176.

<sup>38</sup> GONZÁLEZ-SALAS CAMPOS, Raúl. “La teoría del bien jurídico en el Derecho Penal”. Pereznieto Editores, México, 1995.

- f) **El objeto material del delito.** Es la persona o cosa sobre quien recae la ejecución del delito. Así, pueden ser los sujetos pasivos, las cosas inanimadas o los animales mismos. La cosa puede ser el objeto material, se define como la “realidad corpórea e incorpórea susceptible de ser materia considerada como bien jurídico.”<sup>39</sup> La Suprema Corte de Justicia de la Nación determina que: “...cosa en nuestras leyes, es considerada como sinónimo de bienes, aunque con mayor connotación. Las cosas consideradas en sí mismas se han dividido en corporales e incorporales; siendo corporales, las que pueden tocarse o se hayan en la esfera de los sentidos, e incorporales, las que no existen sino intelectualmente o no caen en la esfera de los sentidos, como las obligaciones, las servidumbres y todos los derechos.”<sup>40</sup>

### 3.3. ELEMENTOS DEL DELITO

El delito tiene diversos elementos que conforman un todo. El descubrimiento de los elementos del delito y su contenido ha sido producto de más de un siglo en varias etapas. Así la aportación de diversos estudiosos de la ciencia penal ha contemplado diversos elementos del delito y su respectivo aspecto negativo. Es decir, a partir de la configuración de todos y cada uno de los predicados de la conducta o hecho, se estudia al delito en dos esferas: una referente a la existencia e inexistencia del hecho delictivo (aspecto positivo y negativo) y otra referente a las formas de aparición (a la vida del delito).

En ese orden de ideas, los elementos del delito que son conocidos y que no todos los autores aceptan son generalmente siete, siendo así que por lo que hace a los positivos, consisten en: la conducta, tipicidad, antijuricidad, imputabilidad, culpabilidad, condicionalidad objetiva y punibilidad, mientras que por lo que se

---

<sup>39</sup> DE PINA VARA, Rafael. “Diccionario de Derecho”. Editorial Porrúa, México, 1970, pág. 119.

<sup>40</sup> *Cfr.* Ius 2008, Tesis aislada. No. Registro: 364,546. Materia(s): Civil. Quinta Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, pág. 811.

refiere a los elementos negativos, se actualizan los siguientes: ausencia de conducta, ausencia del tipo o atipicidad, causas de justificación, inimputabilidad, inculpabilidad, falta de condiciones objetivas y excusas absolutorias.

Desde luego, a cada aspecto positivo le corresponde un elemento negativo, debiendo aclarar que cuando se hable del primero estamos ante la existencia del delito, mientras que si hablamos del segundo (elemento negativo) evidentemente no existe delito.

En ese orden de ideas, considero importante destacar que el delito tiene un gran contenido en cuanto a elementos que lo componen y es precisamente en relación a la estructura sistemática que existen diversas teorías, las cuales desafortunadamente considero inoportuno mencionar dado lo extensivo de estas, sin embargo me ocuparé del estudio de los elementos positivos y negativos, tal y como se aprecia en los siguientes tópicos.

### **3.3.1. Elementos positivos**

**La conducta** es el primer elemento básico del delito y se define como el comportamiento humano voluntario, positivo o negativo, encaminado a un propósito. Es decir, solamente los seres humanos pueden cometer conductas positivas o negativas, ya sea una actividad o inactividad; es voluntario dicho comportamiento porque es decisión libre del sujeto y es encaminado a un propósito, porque tiene una finalidad al realizarse la acción u omisión.

La conducta tiene varios sinónimos que son utilizados por diversos autores: el hecho, la acción, el acto, etcétera, pero estas expresiones desde luego que no contemplan la posibilidad de una inactividad, por ello resulta más conveniente la denominación de conducta.

Puede ser cometida por acción o por omisión, esta última a su vez se subdivide en omisión simple y comisión por omisión.

De todo lo anterior podemos concluir que la conducta tiene tres elementos:

**1)** Un acto positivo o negativo (acción u omisión). Entendido este como el comportamiento humano que produce un resultado. Positivo será una acción que consiste en una actividad, en un hacer, mientras que la omisión es una inactividad, es cuando la ley espera una conducta de un individuo y este deja de hacerla.

**2)** Un resultado. Alude exclusivamente a las modificaciones que la conducta produce en el mundo exterior, lo que la ley considera decisivo para la realización del delito. Respecto al resultado de los delitos pueden ser formales o materiales con independencia del propósito. Los formales son los delitos de actividad y los materiales son los de resultado externo, que ataca intereses jurídicos.

**3)** Una relación de causalidad entre el acto y el resultado. Diversos autores indican que en la conducta debe establecerse la relación de causalidad entre la acción física y el resultado externo para que sea atribuible al sujeto, esto es, debe existir la relación causal en el nexo, entre el comportamiento humano, la consecuencia de este y el resultado material; dicho nexo causal viene a ser un elemento de la conducta que variablemente algunos autores la consideran como elemento del delito.

**Tipicidad.** Es un elemento positivo, entendiéndose esta como la adecuación de la conducta al tipo penal.

Para el maestro Jiménez de Asúa, la tipicidad es “la exigida correspondencia entre el hecho real y la imagen rectora expresada en la ley en cada especie de infracción.”<sup>41</sup>

Por otra parte, el jurista Jiménez Huerta considera que la “adecuación típica significa, encuadramiento o subsunción de la conducta principal en un tipo de delito y subordinación o vinculación al mismo de las conductas accesorias.”<sup>42</sup>

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido que: “Para que una conducta humana sea punible conforme al derecho positivo, es preciso que la actividad desplegada por el sujeto activo, se subsuma en un tipo legal, esto es, que la acción sea típica, antijurídica y culpable, y que no concurra en la total consumación exterior del acto injusto, una causa de justificación o excluyente de la culpabilidad. (Semanao Judicial de la Federación, CXVII, p. 731).

La importancia de la tipicidad es fundamental, ya que si no hay una adecuación de la conducta al tipo penal, podemos afirmar que no hay delito. No obstante lo anterior, no debe confundirse la tipicidad con tipo ya que la primera se refiere a la conducta, mientras que el segundo pertenece a la ley, a la descripción o hipótesis plasmada por el legislador sobre un hecho ilícito.

Dentro de la doctrina, la tipicidad fue creada por Beling, quien la considero independientemente de la antijuridicidad y de la culpabilidad.

La tipicidad se encuentra fundamentada en el artículo 14 constitucional, párrafo tercero, que a la letra dice: “En los juicios de orden criminal, queda prohibido imponer, por simple analogía y aun por mayoría de razón, pena alguna que no este decretada por una ley exactamente aplicable al delito de que se trata.”

---

<sup>41</sup> JIMÉNEZ DE ASÚA, Luis. “Tratado de Derecho Penal”. Tomo III, Editorial Losada, S.A., Buenos Aires, 1958, pág. 744.

<sup>42</sup> JIMÉNEZ HUERTA, Mariano. “La tipicidad”, Editorial Porrúa, México, 1955, pág. 207.

Ahora bien, por cuanto hace a la **antijuridicidad**, debe destacarse que es un elemento positivo del delito, es decir, cuando una conducta es antijurídica, es considerada como delito. Para que la conducta de un ser humano sea delictiva, debe contravenir las normas penales, esto es, ha de ser antijurídica.

Diversos investigadores la han estimado como el aspecto más importante del delito, ya que no es solamente un elemento o carácter del mismo, sino es su esencia, y es más, su propia naturaleza.

La antijuridicidad es lo contrario a Derecho, por lo tanto no basta que la conducta encuadre en el tipo penal, sino que se necesita que esta conducta sea antijurídica, considerando como tal, a toda aquella definida por la ley, no protegida por causas de justificación, establecidas de manera expresa en la misma.

El jurista Maggiore considera a la antijuridicidad como un aspecto del delito y no como un elemento, ya que no es posible desintegrarla del todo y esta compenetra la esencia misma del delito.

Respecto a la **imputabilidad**, es otro más de los elementos positivos del delito y consiste en la capacidad de querer y entender, en el campo del Derecho Penal; querer es estar en condiciones de aceptar o realizar algo voluntariamente y entender es tener la capacidad mental y la edad biológica para desplegar esa decisión.

Luego entonces, el individuo o persona humana, requiere de dos condiciones para que se presente la imputabilidad; estas son la edad biológica y edad mental. El hombre debe ser capaz de querer el resultado delictivo, y de entender, en el campo del derecho penal, para que sea sujeto imputable.

El Diccionario Jurídico Mexicano, define a la imputabilidad como “la capacidad, condicionada por la madurez y salud mentales, de comprender el

carácter antijurídico de la propia acción u omisión y de determinarse de acuerdo a esa comprensión.”

La ubicación de la imputabilidad en la estructura del delito, se encuentra junto con la capacidad y la responsabilidad, conformando así el aspecto psicológico del delito.

Así, el jurisconsulto Maggiore sostiene que el juicio de imputabilidad no retrocede nunca más allá de la comisión del delito, sino que se refiere siempre a ella. En otras palabras: coincide con el juicio de culpabilidad. La única diferencia consiste en que la imputabilidad se refiere tanto al bien como al mal, a lo moralmente indiferente y a lo delictuoso, en tanto que la culpabilidad implica una atribución de mal, y en todo caso, un juicio de demerito.”<sup>43</sup>

El maestro Luis Jiménez de Asúa afirma que: “la imputabilidad, en todo su volumen, corresponde a la parte del delincuente mas que a la consagrada al delito, pero es indispensable aludir a ella en una construcción técnico jurídica del crimen.”<sup>44</sup>

**Culpabilidad.** Concepto. Dependerá de la teoría que se adopte, pues no será igual la de un psicologista, el de un normativista o el de un finalista. Así el primero diría que la culpabilidad consiste en el nexa psicológico que une al sujeto con la conducta o el resultado material, y el segundo, en el nexa psicológico entre el sujeto y la conducta o el resultado material, reprochable, y el tercero, afirmaría que la culpabilidad es la reprochabilidad de la conducta, sin considerar el dolo como elemento de la culpabilidad, sino de la conducta.

El jurista Maggiore define a la culpabilidad como la desobediencia consciente y voluntaria –y de la que uno esta obligado a responder- a alguna ley”,

---

<sup>43</sup> MAGGIORE, Giuseppe. *Ob Cit.*, págs.498 y 499.

<sup>44</sup> JIMÉNEZ DE ASÚA, Luis. “Principios de derecho penal. La ley y el delito”. 3ª ed., Ed. Sudamérica, Buenos Aires, 1990, pág. 206.

mientras que el maestro Jiménez de Asúa la define como el conjunto de presupuestos que fundamentan la reprochabilidad personal de la conducta antijurídica.”

Para el autor Zaffaroni, “la culpabilidad es la reprochabilidad de un injusto a un autor, la que solo es posible cuando revela que el autor ha obrado con una disposición interna a la norma violada, disposición que es fundamento de la culpabilidad.”<sup>45</sup>

El jurista Mezger refiere que: “la culpabilidad es el conjunto de los presupuestos que fundamentan el reproche personal al autor, por el hecho punible que ha cometido.”<sup>46</sup>

En ese sentido, la culpabilidad es un elemento básico del delito y es el nexo intelectual y emocional que une al sujeto con el acto delictivo. El nexo es el fenómeno que se da entre dos entes; en la culpabilidad es la relación entre el sujeto y el delito, esto es, el nexo intelectual y emocional entre el sujeto y el delito.

Especies o formas de culpabilidad. En esencia son dos, el dolo y la culpa. Respecto al dolo y a la culpa, Edmundo Mezger dice: “Estas formas de culpabilidad son, a la vez, grados determinados de la culpabilidad y se encuentran, por lo tanto, en una determinada relación de orden. Son:

- a) La forma legal básica de la culpabilidad, denominada habitualmente dolo.
- b) La forma mas leve de la culpabilidad, llamada culpa, y,
- c) La unión especial entre estas dos formas fundamentales.”<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> ZAFFARONI, Eugenio Raúl. “Tratado de Derecho Penal. Parte General”. Tomo IV, Ed. Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1985, pág. 189.

<sup>46</sup> MEZGER, Edmundo. “Derecho Penal. Parte General”. Ed. Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1985, pág. 189.

<sup>47</sup> Ibidem., pág. 199.

Es entonces importante destacar la conceptualización del dolo y la culpa, siendo así que por lo que hace al primero, Carmignani definió el dolo como el acto de intención más o menos perfecta, dirigido a infringir la ley, manifestada en signos exteriores.

El maestro Carrara, máximo representante de la Escuela Clásica, define al dolo como la intención más o menos perfecta de ejecutar un hecho que se sabe es contrario a la ley.

Por otro lado, el autor Jiménez de Asúa, define al dolo como la producción de un resultado típicamente antijurídico, con conciencia de que se quebranta el deber, con conocimiento de las circunstancias de hecho y del curso esencial de la relación de causalidad existente entre la manifestación humana y el cambio en el mundo exterior, con voluntad de realizar la acción y con representación del resultado que se quiere o ratifica.

El jurista Cuello Calón afirma: “dolo es la voluntad consciente dirigida a la ejecución de un hecho que es delictuoso.”<sup>48</sup>

En relación al concepto de culpa, ha de entenderse como la segunda forma de culpabilidad, con base desde luego, en el psicologismo. Así, el maestro Cuello Calón expresa: “Existe culpa cuando obrando sin intención y sin la diligencia debida se causa un resultado dañoso, previsible y penado por la ley.”

En concepto del maestro Mezger, actúa culposamente el que infringe un deber de cuidado que personalmente le incumbe y puede prever la aparición del resultado.

Para su aplicación en nuestro sistema jurídico, nos basamos en lo que establece la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuando refiere que “La

---

<sup>48</sup> CUELLO CALÓN, Eugenio. “Derecho Penal”. 9ª ed., Ed. Editora Nacional, México, 1961, pág. 441.

esencia de la culpa radica en obrar sin poner en juego las cautelas y precauciones exigidas por el Estado para evitar que se cause un daño de cualquier especie”.<sup>49</sup>

En opinión de algunos autores, otro elemento positivo del delito son las **condiciones objetivas de punibilidad**, definidas por Ernest Beling como “ciertas circunstancias exigidas por la ley penal, para la imposición de la pena, que no pertenecen al tipo del delito y no condicionan la antijuridicidad y tampoco tienen carácter de culpabilidad”.<sup>50</sup>

Asimismo, el maestro Celestino Porte Petit, considera que las condiciones objetivas de punibilidad no son elementos constitutivos del delito, ya que no se requiere su existencia.

El maestro Castellanos Tena establece que las condiciones objetivas de punibilidad tampoco son elementos esenciales del delito. Si las contiene la descripción legal, se tratará de caracteres o partes integrantes del tipo, si faltan en él, entonces se constituirán menos requisitos ocasionales y por ende, accesorios, fortuitos. Basta la existencia de un solo delito sin estas condiciones para demostrar que no solo elementos de su esencia. Muy raros delitos tienen penalidad condicionada.

El autor Colín Sánchez, refiere que las condiciones objetivas de punibilidad son exigencias ocasionalmente establecidas por el legislador para que la pena tenga aplicación, por ejemplo la declaración de quiebra para poder perseguir el delito de quiebra fraudulenta.

El jurista Rainer opina que las condiciones objetivas de punibilidad son aquellos acontecimientos no causados por la conducta criminosa del agente, y que es indiferente que sean queridos o no queridos, y de cuya verificación

---

<sup>49</sup> Semanario Judicial de la Federación, tomo LVIII, Sexta Época, Segunda parte, págs. 24-25.

<sup>50</sup> BELING, Ernest von. “La doctrina del delito tipo”. Traducción de Soler, Ed. Desalma, Buenos Aires, 1944, pág. 31.

concomitante o posterior al momento en que el hecho típico queda perfeccionado, la ley hace depender la punibilidad de ese hecho. El propio autor señala los “requisitos” de las condiciones objetivas de punibilidad:

1. Su independencia de la conducta criminosa, ya que su verificación no es una consecuencia de ella.
2. Su indiferencia con respecto a la voluntad criminosa, puesto que el acontecimiento que concreta la condición puede ser querido o también no querido.
3. El verificarse de modo incierto, pero en concomitancia o con posterioridad al momento en que el hecho queda perfeccionado.
4. El ser extraña respecto del hecho.
5. El establecerse con carácter suspensivo de la punibilidad del hecho.

Con arreglo a estos requisitos, las condiciones objetivas de punibilidad se distinguen de los elementos esenciales del delito por ser extrañas al hecho típico, por estar fuera de la causalidad y por no ser requeridas.

También de los llamados presupuestos especiales de algunos delitos, por que son concomitantes o posteriores y no anteriores al momento en que el hecho queda perfeccionado. Difieren de las circunstancias del delito, porque no son elementos accidentales del hecho, cuya entidad no agravan ni atenúan y, por lo mismo, ni agravan ni atenúan la medida de la pena. Asimismo, de las condiciones de procedibilidad porque subordinan a su verificación el nacimiento de la pretensión punitiva, mientras éstas la presuponen, ya nacida y repercuten sólo sobre su comprobación en concreto.

Quienes hablan de condiciones objetivas de punibilidad lo hacen desde el aspecto general de derecho penal y los que aluden a cuestiones prejudiciales enfocan el problema desde un punto de vista procesal; en cambio “los requisitos de procedibilidad son condiciones que legalmente deben satisfacerse para

proceder en contra de quien ha infringido una norma determinada de derecho penal.”<sup>51</sup>

**Punibilidad.** Es un elemento positivo del delito que algunos autores denominan como secundario, consistente en el merecimiento de una pena, en función o por razón de la comisión de un delito; dichas penas se encuentran establecidas e nuestro Código Penal.

El maestro Jiménez de Asúa, precisa que es “el carácter específico del crimen”, pues solo es delito el hecho humano que al describirse en la ley recibe una pena.

Guillermo Sauer dice que la punibilidad “es el conjunto de los presupuestos normativos de la pena, para la ley y la sentencia, de acuerdo con las exigencias de la idea del derecho.”<sup>52</sup>

### 3.3.2. Elementos negativos

Como primer elemento negativo del delito, en oposición a los elementos positivos, encontramos la **ausencia de conducta**, entendida ésta como la ausencia de acción o de omisión de la misma, en la realización de un ilícito y se presenta por las causas siguientes:

1. *Vis absoluta o fuerza física superior exterior irresistible.* Nuestro Máximo Tribunal ha sostenido que “De acuerdo a la doctrina y la jurisprudencia, debe entenderse que el sujeto actuó en virtud de una fuerza física exterior irresistible, cuando sobre él se ejerce directamente una fuerza superior a las propias a la cual se ve sometido, por cuya circunstancia su acto es involuntario. Lo que quiere decir que la integración de ésta figura requiere

---

<sup>51</sup> BARRAGÁN SALVATIERRA, Carlos. “Derecho Procesal Penal”. Segunda Edición, Ed. Mc Graw Hill, México, 2004, págs. 336-338.

<sup>52</sup> SAUER, Guillermo. “Derecho Penal”, s/e, Ed. Bosch, Barcelona, 1956, pág. 36.

que la fuerza sea material, física, producida por hechos externos y que quien la sufre no puede resistirla y se vea obligado a ceder ante ella”.<sup>53</sup>

Por fuerza física exterior irresistible, debe entenderse cierta violencia hecha al cuerpo del agente, que da por resultado que éste ejecute, irremediabilmente, lo que no ha querido ejecutar.

2. *Vis mayor o fuerza mayor.* Se presenta cuando el sujeto realiza una acción, en sentido amplio (acción u omisión) coaccionado por una fuerza física irresistible proveniente de la naturaleza.
3. *Movimientos reflejos.* Son otra causa de ausencia de conducta, porque al igual que las anteriores, tampoco participa la voluntad del sujeto. Se traducen en actos corporales involuntarios, no funcionarán como factores negativos de la conducta, si se pueden controlar o retardar
4. *El sueño.* Algunos autores lo consideran como aspecto negativo de la conducta, mientras que otros lo han catalogado como aspecto negativo de la imputabilidad. En este estado no se da la voluntad del sujeto ya que es evidente que por estar dormido, no tiene dominio sobre sí mismo. Sobre el sueño, se han presentado diversos problemas, indudablemente el más relevante es aquél en el que el sujeto se coloca intencionalmente en estado de sueño, caso en el que estaríamos frente a la *actio liberae in causa*, y por tanto, el sujeto debe responder de la conducta o hechos cometidos. En este sentido, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que si el reo configuró con su conducta una *actio liberae in causa*, ello en manera alguna le releva de culpabilidad, ya que realizó aquellas omisiones con las que establece la causa decisiva, en un momento en que le es imputable.
5. *El hipnotismo.* Es un estado de inconciencia, es un procedimiento para producir el llamado sueño magnético, por fascinación, influjo personal o por

---

<sup>53</sup> Semanario Judicial de la Federación, 84, pág. 175.

aparatos personales. Según el maestro Porte Petit, pueden presentarse los siguientes casos:

“1º Que se hipnotice al sujeto sin su consentimiento y realice una conducta o hechos tipificados por la ley penal. En este caso el sujeto no es responsable.

2º Que se hipnotice al sujeto con su consentimiento con fines delictuosos. En esta hipótesis el sujeto es responsable, pues estamos ante la *actio liberae in causa*, cuando el sujeto se colocó intencionalmente en ese estado para cometer el delito.

3º Que se hipnotice al sujeto con su consentimiento, sin intención delictuosa por parte de éste. En esta última hipótesis, el sujeto es responsable de un delito culposo, con culpa con representación o sin ella, según el caso.”<sup>54</sup>

6. *El sonambulismo*. Es el estado psíquico inconsciente, mediante el cual la persona que padece sueño anormal tiene cierta aptitud para levantarse, andar, hablar y ejecutar cosas, sin que al despertar recuerde algo. El sonambulismo ha sido considerado por algunos autores dentro de las causas de inimputabilidad, sin embargo para otros más es considerado dentro de las causas de ausencia de conducta, por no existir voluntad del sujeto.

El siguiente elemento negativo del delito, es **la atipicidad**, constituyendo ésta la falta de adecuación de la conducta al tipo penal. Desde luego, es el aspecto negativo de la tipicidad.

Respecto de éste aspecto negativo del delito, la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que “Dentro de la teoría del delito, una cuestión es la ausencia de tipicidad o atipicidad y otra diversa la falta de tipo (inexistencia del

---

<sup>54</sup> PORTE PETIT CANDAUPAP, Celestino. *Ob. Cit.*, pág. 421.

presupuesto general del delito), pues la primera, supone una conducta que no llega a ser típica por la falta de alguno o algunos de los elementos descriptivos del tipo, ya con referencia a calidades en los sujetos, de referencias temporales o espaciales, de elementos subjetivos, etcétera, mientras la segunda, presupone la ausencia total de descripción del hecho en la Ley.”

El maestro Jiménez de Asúa, manifiesta respecto de éste tópico, que existe ausencia de tipicidad en dos supuestos:

- “a) Cuando no concurren en un hecho concreto todos los elementos del tipo descrito en el Código Penal o en las leyes penales...
- b) Cuando la ley penal no ha descrito la conducta que en realidad se nos presenta con características antijurídica (ausencia de tipicidad, en sentido estricto)”.<sup>55</sup>

Para el jurista Beling, habrá ausencia de tipo, cuando “la acción no presenta todas o algunas de las partes de las características requeridas y típicas o esenciales”.<sup>56</sup>

El autor Edmundo Mezger, considera que pueden concurrir circunstancias conforme a las cuales es de antemano imposible la realización del tipo del delito, siendo las siguientes:

- a) Cuando falte el sujeto que la ley exige.
- b) Cuando falte el objeto que la ley exige.
- c) Cuando falte el medio de ejecución especialmente exigido por la ley.
- d) Cuando falte la referencia local o espacial exigida por la ley.
- e) Cuando falte una referencia de otra índole, exigida especialmente por la ley.

---

<sup>55</sup> JIMÉNEZ DE ASÚA, Luis. “Tratado de Derecho Penal”. Tomo III, Editorial Losada, S.A., Buenos Aires, 1963, pág. 940.

<sup>56</sup> BELING, Ernst Von. “Esquema de Derecho Penal. La doctrina del Delito Tipo”. 11ª ed., Editorial Desalma, Buenos Aires, 1944, pág. 37.

De las anteriores teorías, es posible justificar entonces que, para encontrar las atipicidades, se deben señalar los elementos negativos del tipo penal, siendo los siguientes:

- I. Ausencia del presupuesto de la conducta o del hecho.
- II. Ausencia de la calidad del sujeto activo exigido en el tipo.
- III. Ausencia de la calidad del sujeto pasivo exigido en el tipo.
- IV. Ausencia del objeto jurídico.
- V. Ausencia del objeto material.
- VI. Ausencia de las modalidades de conducta. (De referencias temporales, de referencias espaciales, de referencia a otro hecho punible, de referencia a otra índole exigida por el tipo, de los medios empleados).
- VII. Ausencia del elemento normativo.
- VIII. Ausencia del elemento subjetivo del injusto.

Como consecuencia de la atipicidad, el maestro Porte Petit, considera que existen tres efectos de la misma:

- a) No integración del tipo.
- b) Traslación de un tipo a otro tipo (variación del tipo), y
- c) Existencia de un delito imposible.

Luego entonces se concluye que éste elemento (atipicidad), no equivale a la ausencia del tipo, sino que se presenta cuando el comportamiento humano, legal y abstractamente previsto, no encuentra una adecuación perfecta en la fórmula legal por estar ausente alguno de los requisitos que constituyen el tipo.

**Causas de justificación.** Es otro elemento negativo del delito y se actualiza cuando en un hecho presumiblemente delictuoso falta la antijuridicidad, luego entonces no hay delito, es decir, el individuo ha actuado en determinada forma sin el ánimo de transgredir las normas penales.

Dentro de las causas de justificación, el agente obra con voluntad consciente, en condiciones normales de imputabilidad, pero su conducta no será delictiva por ser justa conforme a Derecho. Es así como no podrá exigírsele responsabilidad alguna, ya sea penal o civil, porque quien actúa conforme a Derecho, no puede lesionar ningún bien jurídico.<sup>57</sup>

Existen diversas teorías en relación a cuáles son las causas de justificación, sin embargo el Derecho positivo mexicano, en diversas legislaciones señalan las hipótesis en las que se actualiza dicho elemento negativo, las cuáles son la legítima defensa, el estado de necesidad y el cumplimiento de un deber o ejercicio de un derecho.

Sobre el fundamento o esencia de las causas de justificación, existen diversas opiniones, los criterios más sobresalientes son los sustentados por Mezger y Jiménez de Asúa, ya que el primero considera que las causas de justificación se basan o en la falta de antijuridicidad, según el principio de la ausencia del interés, o por la preponderancia de un bien jurídicamente tutelado; mientras que el maestro Jiménez de Asúa expone que el fundamento de las causas de justificación se encuentra en la preponderancia del interés ya sea porque es de mayor interés jurídico-social, en el caso del que triunfa en la legítima defensa o el que se actúa al ejecutar un derecho o cumplir un deber, o porque es superior el bien jurídico salvaguardado en el estado de necesidad y en los casos de justificación supralegal.

Cuello Calón afirma que “en las causas de exclusión de la antijuridicidad, el agente obra en condiciones normales de imputabilidad, obra como voluntad consciente, pero su acto no es delictivo por ser justo, ajustado a derecho, la situación especial en que cometió el hecho constituye una causa de justificación a su conducta. Como consecuencia de la licitud de ésta, no será posible exigirle

---

<sup>57</sup> LÓPEZ BETANCOURT, Raúl Eduardo. *Ob. Cit.*, pág. 153.

responsabilidad alguna, pues el que obra conforme a derecho no puede decirse que ofenda o lesione intereses jurídicos ajenos.”<sup>58</sup>

Considero oportuno plasmar algunos de los puntos sobresalientes de las causas de justificación más relevantes.

A) Legítima Defensa. Para que se pueda actualizar esta causa de justificación, la doctrina y las legislaciones han exigido como requisitos, los siguientes:

- 1.- Que sea un ataque o agresión a los intereses jurídicamente protegidos de quien se defiende, o a los de otra persona, sin existir un completo acuerdo sobre cuáles intereses o bienes jurídicos podrán defenderse, pero si hay unanimidad en la defensa de la vida, de la integridad personal y de la libertad.
- 2.- El ataque o agresión debe ser actual e inminente, pues antes de que el peligro aparezca, no es necesaria la defensa, pero el amenazado no necesita esperar que sean dañados efectivamente sus intereses jurídicos.
- 3.- El ataque o la agresión deben ser legítimos, contrarios al derecho, así como el atacante no debe tener ningún fundamento jurídico para la agresión. Por lo tanto, es importante señalar que no cabe la legítima defensa contra actos de fuerza legítimos de la autoridad o de sus agentes. No es necesario el atacante sea una persona imputable, ya que es posible la defensa contra inimputables, locos, ebrios, menores, etcétera.
- 4.- La defensa debe ser necesaria, esto es, se tienen que agotar todos los medios no violentos, para recurrir a la legítima defensa.
- 5.- La agresión no debe ser provocada por la actitud o la conducta del agredido.

B) Estado de necesidad. El jurista Von Liszt, ha manifestado que el estado de necesidad es un estado de peligro presente, que amenaza los intereses

---

<sup>58</sup> CUELLO CALÓN, Eugenio. “Derecho Penal”. 9ª ed., Ed. Editora Nacional, México, 1961, pág.357.

protegidos por la ley y en el cual no queda otro recurso sino el de violar los intereses ajenos jurídicamente protegidos, siendo este concepto uno de los más sobresalientes, al caracterizar con exactitud la situación de la que surge el estado de necesidad, como un conflicto entre los intereses jurídicos, sin otra solución que el sacrificio de alguno de ellos.

El maestro Porte Petit, afirma que “estamos frente al estado de necesidad, cuando para salvaguardar un bien de mayor o igual entidad jurídicamente tutelado o protegido, se lesiona otro bien, igualmente amparado por la ley”.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, sobre este tópico ha aseverado que el estado de necesidad es una causa de justificación que por su naturaleza, choca con la legítima defensa, ya que en el estado de necesidad no existe defensa de un agresión, sino violencia contra un bien jurídico tutelado para salvaguardar otro bien jurídico, igualmente protegido por el derecho, de una situación de peligro no provocada dolosa o culposamente por el agente.

C) Cumplimiento de la obligación. De este supuesto, si la acción o la omisión están permitidas y mandadas por la ley, entonces el daño ocasionado no será ilegítimo. Existen determinadas personas, como los funcionarios, a los que se les dota de un derecho para realizar actos concretos ordenados por las leyes o reglamentos de sus funciones. Asimismo, hay ocasiones en las que la ley puede obligar a personas que no son funcionarios no agentes o a quienes no les alcanza obligación alguna de servicio, a realizar determinados actos, para poder intervenir en la esfera de poder de otro o lesionar un interés ajeno con el fin de salvaguardar el orden jurídico.

D) Ejercicio de un Derecho. En principio, ejercen sus derechos todos los que realizan conductas que no están prohibidas. Así, encontramos un claro ejemplo de ésta causa de justificación cuando el Estado otorga a los particulares, derechos que sólo podrán ejercer en determinadas ocasiones, ya sea para proteger los

bienes jurídicos tutelados o para ayudarlo en sus funciones policíacas, con respecto a la imposibilidad de cubrir todos los lugares en un mismo tiempo, ante la trasgresión de las leyes. Asimismo, a algunos funcionarios les otorga determinados derechos para poder violentar la esfera jurídica de una persona, siempre y cuando ésta haya cometido un ilícito.

**Inimputabilidad.** El aspecto negativo de la imputabilidad es la inimputabilidad, consiste en la incapacidad de querer y entender en el mundo del Derecho. Jiménez de Asúa sostiene que: “Son causas de inimputabilidad la falta de desarrollo y salud de la mente, así como los trastornos pasajeros de las facultades mentales que privan o perturban en el sujeto la facultad de conocer el deber; esto es, aquellas causas en las que si bien el hecho es típico y antijurídico, no se encuentra el agente en condiciones de que se le pueda atribuir el acto que perpetró.”<sup>59</sup>

Las causas de inimputabilidad no se refieren a conductas antijurídicas, porque en ellas el agente actúa produciendo un daño indebido, pero falta la responsabilidad penal la cual requiere del dolo, cuyos elementos no concurren en el agente.”<sup>60</sup>

La doctrina penal clásica estima que la inimputabilidad engloba aquellas causas capaces de anular o neutralizar el desarrollo o salud de la mente, de modo tal que el sujeto carece de aptitud psicológica para la delictuosidad. Generalmente se conciben como los estados subjetivos que privan al sujeto de la facultad de conocer el deber, tales como la inmadurez mental (falta de desarrollo mental), trastorno mental transitorio, falta de salud mental, miedo grave y temor fundado.

La **inculpabilidad**, es el aspecto negativo de la culpabilidad. Ésta se genera cuando concurren determinadas causas o circunstancias extrañas a la

---

<sup>59</sup> JIMÉNEZ DE ASÚA, Luis. “Principios de derecho penal. La ley y el delito”. 3ª ed., Ed. Sudamérica, Buenos Aires, 1990, pág.339.

<sup>60</sup> ABARCA, RICARDO. “El Derecho Penal en México”. Ed. Cultural, México, pág. 228.

capacidad de conocer y querer, en la ejecución de un hecho realizado por un sujeto imputable. Operará cuando falte alguno de los elementos esenciales de la culpabilidad, ya sea el conocimiento, o la voluntad. Habrá inculpabilidad siempre que por error o ignorancia inculpable falte tal conocimiento y siempre que la voluntad sea forzada de modo que no actúa libre y espontáneamente.

La base de la inculpabilidad es el error, teniéndose varios tipos de éstos. La inculpabilidad consiste entonces, en la falta del nexo causal emocional entre el sujeto y su acto, esto es, la falta del nexo intelectual y emocional que une al sujeto con su acto.

A) *Ignorancia y error.* Se ha considerado que ambos son actitudes psíquicas del sujeto, en la efectuación de alguna conducta. La ignorancia es el desconocimiento total de un hecho, por lo que es de esperarse que la conducta se realice en sentido negativo. El error, por su parte, es una idea falsa o equivocada respecto a un objeto, cosa o situación, constituyendo un estado positivo.

El error se divide en error de hecho y de derecho. El de hecho a su vez se clasifica en esencial y accidental, abarcando este último el error en el golpe, en la persona y en el delito.

Error de Derecho.- Se actualiza cuando un sujeto, en la realización de un hecho delictivo alega ignorancia o error de la ley, sin embargo no habrá inculpabilidad atendiendo al principio de que la ignorancia de las leyes a nadie beneficia.

Error de hecho.- Se subdivide a su vez en error esencial y error accidental, para que el primero tenga efectos de inculpabilidad, debe ser invencible, pues de lo contrario dejará subsistente la culpa, es decir, el sujeto realiza una conducta antijurídica, pensando que es jurídica, es decir, hay desconocimiento de su antijuridicidad; por otro lado, por cuestión de orden y sistemática, considero

oportuno analizar el estudio del error accidental en el párrafo siguiente. La doctrina también ha dividido al error de hecho en error de tipo y de prohibición; el primero versa sobre la conducta, cuando el sujeto cree atípica su actuación, considerándola conforme a Derecho, siendo en realidad contraria al mismo, mientras que el error de prohibición se refiere al caso de obediencia jerárquica, cuando el inferior posee poder de inspección sobre la orden superior, pero por un error esencial e insuperable desconoce la ilicitud del mandato.

Error accidental.- No recae en circunstancias esenciales del hecho, sino en secundarias. Se subdivide a su vez en error en el golpe, error en la persona y error en el delito.

B) *La no exigibilidad de otra conducta.* Una conducta no puede considerarse culpable cuando el agente, dadas las circunstancias de su situación, no pueda exigírsele una conducta distinta de la observada.<sup>61</sup>

Toda vez que en párrafos precedentes realice el análisis del aspecto positivo del delito consistente en las condiciones objetivas de punibilidad, considero oportuno mencionar que algunos autores también establecen que la ausencia de dichas condiciones es el aspecto negativo de las mismas. Así, el lugar que ocupen dentro de la teoría del delito dependerá del criterio que se sustente, ya que algunos autores consideran que la ausencia de dichas condiciones, será el aspecto negativo de un elemento del delito, al considerar las condiciones objetivas de punibilidad elemento del delito, y otros estimarán que no constituyen un aspecto negativo del delito, al negar a las condiciones objetivas el carácter mismo de elemento.

A éste respecto el autor Maggiore, menciona que “las condiciones objetivas de punibilidad se diferencian de los elementos, en que si no se verifican, el delito

---

<sup>61</sup> CUELLO CALÓN, Eugenio. *Ob.Cit.*, pág. 468

existe antológicamente, aunque no pueda ejecutarse la pretensión punitiva del Estado; en tanto que si falta uno sólo de los elementos, no hay delito.”<sup>62</sup>

**Excusas absolutorias.** Resultan ser el aspecto negativo de la punibilidad. Jiménez de Asúa explica que son las causas que hacen que a un acto típico, antijurídico, imputable a un autor y culpable, no se asocie pena alguna por razones de utilidad pública.

Las excusas absolutorias son aquellas circunstancias específicamente establecidas en la ley y por las cuales no se sanciona al agente.

El maestro Carrancá y Trujillo divide a las excusas absolutorias, desde el punto de vista subjetivo o escasa temibilidad que el sujeto revela, siendo las siguientes:

- a) “Excusas en razón de los móviles afectivos revelados;
- b) Excusas en razón de la copropiedad familiar;
- c) Excusas en razón de la patria potestad o de la tutela;
- d) Excusas en razón de la maternidad consciente;
- e) Excusas en razón del interés social preponderante, y
- f) Excusas en razón de la temibilidad específicamente mínima revelada.”<sup>63</sup>

La penalidad también puede ser excluida en algunos casos en los que el legislador ha considerado conveniente no imponer una pena, a pesar de darse una acción típica, antijurídica y culpable. Se trata normalmente de causas vinculadas a la persona del autor y que, por lo tanto sólo le afectan a él y no a los demás participantes en el delito.<sup>64</sup>

---

<sup>62</sup> MAGGIORE, Giuseppe. “Derecho penal”, Tomo I, 5ª ed., Ed. Temis, Bogotá, 1954, pág.279.

<sup>63</sup> CARRANCA Y TRUJILLO, Raúl. “Derecho Penal Mexicano. Parte General”. 8ª ed., Editorial Libros de México, México, 1967, pág. 378.

<sup>64</sup> MUÑOZ CONDE, Francisco. “Teoría General del Delito”. Editorial Nomos, Sevilla, 1999, págs. 134, 135.

En conclusión, las excusas absolutorias constituyen la razón o fundamento que el legislador consideró para que un delito, a pesar de haberse integrado en su totalidad, carezca de punibilidad. En nuestra legislación penal mexicana, existen casos específicos en los que se presenta una conducta típica, antijurídica, imputable y culpable; pero, por disposición legal expresa, no es punible.

La autora Amuchategui Requena, muestra diversos ejemplos acerca de las excusas absolutorias que se actualizan en la legislación mexicana, siendo los siguientes:

- Por estado de necesidad. La ausencia de punibilidad se presenta en función de que el sujeto activo se encuentra ante un estado de necesidad; por ejemplo: robo de famélico y aborto terapéutico.
- Por temibilidad mínima. En función de la poca peligrosidad que representa el sujeto activo, tal excusa puede existir en el robo por arrepentimiento.
- Por ejercicio de un derecho. El caso típico se presenta en el aborto, cuando el embarazo es producto de una violación.
- Por culpa o imprudencia. Un ejemplo de este tipo de excusa es el aborto causado por imprudencia de la mujer embarazada.
- Por no exigibilidad de otra conducta. Uno de los ejemplos más comunes es el encubrimiento de determinados parientes y ascendientes y de otras personas.
- Por innecesidad de la pena. Esta excusa se presenta cuando el sujeto activo sufrió consecuencias graves en su persona o por senilidad o precario estado de salud hacen notoriamente innecesaria e irracional la aplicación de la pena.<sup>65</sup>

---

<sup>65</sup> AMUCHATEGUI REQUENA, I. Griselda. "Derecho Penal", 2ª edición. Editorial Oxford University Press. México, 2001, págs. 96 y 97.

### 3.4. CLASIFICACIÓN DEL DELITO

Dentro del estudio del delito, se manifiesta la preocupación de diversos autores, por querer explicarlo de una forma sencilla y plena, es así como surge la clasificación del delito. Tenemos que partir de la base que el delito es indivisible. Es necesario otorgarle una clasificación, por ello expondré algunas de las más sobresalientes.

Según el autor Jiménez Asúa se clasifica en:

“A) Según la conducta del sujeto:

1. Acción.
2. Omisión.

B) Por el resultado. Para Jiménez de Asúa no existe delito sin resultado, es decir no es solamente el daño cometido por el delito, tampoco el cambio material en el mundo exterior, sino también mutaciones de orden moral. Luego entonces se divide en delitos:

1. Formales. Son delitos de mera actividad o meros delitos de acción.
2. Materiales. Son delitos de resultados externos.

C) Por el daño que causan:

1. De lesión. En ellos pertenece a la tipicidad, la lesión de un determinado bien jurídico.
2. De peligro. Sólo se exige que se haya puesto en riesgo, el bien jurídico protegido por el derecho penal.

D) Por el elemento interno.

1. Preterintencionales. Son aquellos en cuya realización se da la fórmula de no haber tenido la intención de un mal de alta gravedad como el que se produjo.

2. Dolosos. El delito produce un resultado típicamente antijurídico con consecuencia de que se quebranta un deber, con conocimiento de las circunstancias de hecho y del curso legal de la relación de causalidad existente entre la manifestación humana y el cambio en el mundo exterior, con voluntad de realizar la acción y con representación del resultado que se requiere o ratifica.

3. De culpa. Es cuando se realiza un acto que pudo y debió ser previsto, y que por falta de previsión en el agente, produce un resultado dañoso.

E) En cuanto a la participación de sujetos.

1. Jiménez de Asúa afirma que en un ilícito penal, no siempre habrá la intervención de un solo agente; también puede ser cometido por varios individuos que se ponen de acuerdo y dividen entre sí el esfuerzo para realizar el hecho criminal.

2. A la participación en la que cooperan varios individuos en la realización de un hecho delictivo se le denomina codelincuencia.

3. Los delitos multitudinarios, participa una muchedumbre de personas, sin previo acuerdo, por lo que no cabe en la definición de codelincuente. Tiene la característica principal de que va a surgir en el momento sin previo acuerdo.

F) En cuanto a su duración:

1. Esta división parte de la diferenciación que se debe efectuar del hecho con el acto, situado el primero como todo acaecimiento proveniente o no de la mano del hombre y al segundo como la conducta humana que tiene relevancia en el orden jurídico.
2. El delito instantáneo. Se consuma en un momento con una sola actuación de la voluntad criminal, ocurre en la mayoría de los delitos.
3. Delito permanente o continuo. Implica una persistencia en el resultado del delito, durante el cual mantiene la voluntad criminal, Vg. El Rapto.
4. Delito que crea un estado. La permanencia no depende de que la voluntad persista. Una característica es que una vez consumada su ejecución por un acto instantáneo, crea una situación antijurídica, que no está en la voluntad del actor cancelar, por ejemplo la bigamia.

G) Por su estructura:

1. Complejo. En un delito, la ley crea varios tipos y cada uno de ellos puede constituir un delito, por lo que se forma un delito compuesto.
2. Colectivo. El delito se constituye o exige cuando el sujeto activo realice varios actos, por ejemplo en el adulterio.”<sup>66</sup>

Por otro lado, el jurista **Cuello Calón**, también hace una clasificación del delito, en los siguientes términos:

“A) Por su gravedad. Primero se dividió por su gravedad, en dos sistemas que clasifican a las infracciones penales; el primero es el que las divide en crímenes, delitos y contravenciones; el segundo es el que los clasifica en delitos y

---

<sup>66</sup> JIMÉNEZ DE ASÚA, LUIS. “Principios de Derecho Penal. La Ley y el Delito. 3ª ed., Ed. Sudamericana, Buenos Aires, 1990.

contravenciones únicamente, por lo que al primer sistema se le ha denominado clasificación tripartita y al segundo clasificación bipartita.

B) Clasificación Tripartita. Comprende a los crímenes, delitos y contravenciones; se dice que realiza una individualización de la gravedad de la conducta delictiva, profundamente arraigada en la conciencia popular, la cual no acepta los hechos que constituyen un crimen.

C) Clasificación Bipartita. Comprende a los delitos y contravenciones. Es más favorable por considerar que entre los delitos y los crímenes no hay diferencias esenciales, sino tan sólo cuantía.

D) De lesión y de peligro. Se ha considerado que los de lesión, son aquellos que con su ejecución causan un daño directo y efectivo, en intereses o bienes jurídicamente tutelados por la norma violada. Son la mayoría de los delitos sancionados en el Código Penal. Los delitos de peligro, son aquellos que no causan un daño efectivo y directo en los bienes jurídicamente tutelados, pero crean para éstos una situación real de peligro.

E) Delitos instantáneos y permanentes. Los delitos instantáneos son aquéllos en los que la violación jurídica realizada en el momento de la consumación, se extingue con ésta. Son delitos permanentes aquellos en los que después de su consumación, continúa interrumpida la violación jurídica perfeccionada en aquélla.

F) Delitos formales y materiales. El delito formal se consuma por el sólo hecho de la acción o de la omisión culpable, sin que sea precisa la producción de un resultado material. El delito puede ser material cuando no puede consumarse a menos de que se produzca el resultado externo antijurídico, que el delincuente se propuso obtener.

G) Delitos simples y complejos. Los primeros, dañan un único bien jurídicamente tutelado, mientras que los complejos, son los constituidos por la infracción de diversos bienes jurídicos mediante hechos diversos, cada uno de los cuales constituye por sí un delito.

H) De acción y de omisión. Los delitos de acción consisten en un acto material positivo, dañoso o peligroso, que viola una prohibición de la ley penal. Los delitos de omisión consisten en la inacción, en la abstención del agente, cuando la ley impone la ejecución de un hecho determinado.

I) Perseguidos de oficio y a instancia de parte.

J) Delitos comunes y políticos. Se ha considerado a los delitos políticos, como infracciones de un carácter especial distintas de los denominados delitos comunes. De esta apreciación, ha nacido la división de los delitos, desde el punto de vista de su naturaleza intrínseca, en delitos políticos y delitos comunes o de derecho común. Por ilícitos comunes debemos entender aquellos que lesionan bienes jurídicos individuales. El delito político, debe ser estimado como el que se comete contra el orden político del Estado, contra su orden externo o contra el interno.”<sup>67</sup>

Finalmente, obra la clasificación que al respecto realiza el maestro López Betancourt, quien comparte criterios de diversos autores, especialmente de los que he mencionado en líneas precedentes, categorizando así al delito de la siguiente forma:

---

<sup>67</sup> CUELLO CALÓN, Eugenio. Ob. Cit.

A) En función de su gravedad:

1. Bipartita. Delitos y faltas; son delitos sancionados por la autoridad judicial, y las faltas son sancionadas por la autoridad administrativa.
2. Tripartita. Delitos, faltas y crímenes; esta clasificación no funciona en nuestro sistema penal.

B) Según la conducta del agente:

1. De acción.
2. De omisión. Son aquellos que requieren la inactividad del sujeto, es decir que deje de hacer lo que está obligado.
  - 2.1. Omisión simple. La simple inactividad origina la comisión del delito independientemente del resultado.
  - 2.2. Comisión por omisión. Necesariamente, como consecuencia debe haber un resultado.

C) Por el resultado:

1. Formales.
2. Materiales.

D) Por el daño que causan:

1. De lesión.
2. De peligro.

E) Por su duración.

1. Instantáneos.
2. Permanentes.
3. Continuados.

F) Por el elemento interno o culpabilidad.

1. Culposos.
2. Dolosos.
3. Preterintencionales. (Actualmente no se actualizan en el Código Penal.)

G) Por su estructura.

1. Simples. Sólo causan una lesión jurídica. Vg. El robo.
2. Complejos. Causan dos o más lesiones jurídicas. Vg. Robo en casa habitación.

H) Por el número de actos.

1. Unisubsistentes. Es suficiente un solo acto para cometer un delito.
2. Plurisubsistentes. Requieren la concurrencia de dos o más actos en la realización del ilícito.

I) Por el número de sujetos.

1. Unisubjetivos. El tipo se colma con la participación de un solo sujeto.
2. Plurisubjetivos. El tipo penal requiere de dos o más sujetos.

J) Por su forma de persecución.

1. De oficio. Son aquéllos delitos en los que no es necesaria la denuncia del agraviado, sino que cualquier persona la puede efectuar, y el Ministerio Público, tiene la obligación de perseguir el delito.
2. De querrela. Conocidos como de petición de parte ofendida.

K) En función de su materia.

1. Comunes. Son los delitos que se aplican en una determinada circunscripción territorial, en un estado de la República Mexicana, por ejemplo.
2. Federales. Son los delitos que tienen validez en toda la República Mexicana y de los cuales conocerán únicamente los Jueces Federales.
3. Militares. Es sólo aplicable en los órganos militares, es decir a todos sus miembros, pero nunca a un civil.

L) Clasificación legal. Es la que aparece en la ley, de ahí la denominación de "legal"; los delitos se clasifican tomando en cuenta el bien jurídicamente tutelado, por ejemplo, los delitos contra la Seguridad de la Nación, delitos contra la Seguridad Pública, delitos contra la salud, delitos contra la vida y la integridad corporal, etcétera.

## CAPÍTULO IV

### ANÁLISIS DEL DELITO COMETIDO POR FRACCIONADORES CONFORME AL ARTÍCULO 189 DEL CÓDIGO PENAL VIGENTE EN EL ESTADO DE MÉXICO

#### 4.1. CONCEPTO JURÍDICO.

Resulta sumamente necesario transcribir el precepto legal en estudio, el cual se encuentra inmerso en el arábigo 189 del Código Penal para el Estado de México, mismo que a la letra establece:

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

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

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

El Agente del Ministerio Público al ejercer la acción penal asegurará y procederá a poner en custodia el inmueble con el organismo encargado del desarrollo urbano en el Estado de México, poniéndolo a disposición de la autoridad competente para el efecto de su posterior decomiso.

Los hechos punibles de cometidos por fraccionadores son todos aquellos que se originan a partir de la división o fraccionamiento de bienes inmuebles o lotes donde no se hayan satisfecho los requisitos necesarios que la ley y las autoridades de desarrollo urbano y de vivienda exigen para ese propósito, cuya

omisión dolosa trae como consecuencia la pena impuesta al sujeto activo descrita en el núcleo del tipo penal.

**ESTRUCTURA NORMATIVA.-** Como ya se analizó en líneas precedentes, fraccionar, es tanto como separar de un todo (bien inmueble) en partes (lotes). Luego entonces, se entiende por fraccionamiento cualquier terreno rústico o urbano o parte de él, que se divide en lotes o fracciones a fin de utilizarlo en cualquiera de los fines y clasificación de los mismos. Los fraccionamientos podrán clasificarse dentro de los siguientes tipos:

- I. Habitacionales urbanos de primera;
- II. Habitacionales jardín;
- III. Habitacionales urbanos de tipo medio;
- IV. Habitacionales urbanos de tipo popular;
- V. Habitacionales de objetivo social;
- VI. Habitacionales campestres;
- VII. De granjas de explotación agropecuaria;
- VIII. Industriales y;
- IX. Industriales tipo selectivo.

Su ubicación y tipo estarán determinados en los planes y demás disposiciones aplicables al caso señaladas en las Leyes Estatales y General de Asentamientos humanos.

Su zonificación interna, utilización de áreas disponibles, soluciones viales, anchura de avenidas, calles y andadores, las dimensiones mínimas y máximas de lotes, los espacios libres, el destino de las áreas municipales, el tipo y densidad de edificación y todas las demás características estarán sujetas a lo dispuesto por las autoridades de desarrollo urbano y de vivienda, y a las disposiciones tomadas por los Ayuntamientos con base en los planes y disposiciones legales y en los Reglamentos de Construcción y Obras Públicas existentes, previo dictamen obligatorio que, para cada caso, emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda del Estado.

Cuando dentro de las áreas de cualquiera de los fraccionamientos se pretendan construir centros comerciales, viviendas multifamiliares o cualquier tipo de edificaciones especiales, cobrarán aplicación las leyes municipales de zonificación correspondientes, o en su defecto los Ayuntamientos respectivos, previo dictamen obligatorio de la Secretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda del Estado, fijarán las normas y requisitos de las construcciones.

**Dividir** es tanto como partir, fraccionar, separar o fragmentar una cosa. Se entiende por **lote o predio** la parcela de tierra con acceso a la vía pública, cuyas dimensiones son suficientes para cumplir con el requisito de área y frentes mínimos que determinan los programas. **Transferir** es tanto como trasladar, transmitir o traspasar en propiedad, posesión o cualquier otro derecho un lote a otra persona. Por consiguiente la transferencia es tanto como dar a otro, desposeerse de parte del bien inmueble; y **prometer** es tanto como ofrecer en forma futura el mismo, de una propiedad, posesión o derecho de un bien inmueble; lo cual involucra un acto jurídico con dichos lotes **de un determinado régimen de propiedad**, pero involucra una conducta antijurídica y reprochable (el dolo directo).

Ahora bien, por cuanto hace a las expresiones “**o cualquier otro derecho de un inmueble**”, adopta un sentido amplio, es decir se pueden actualizar múltiples hipótesis como el remate de los mismos por un embargo maquinado, una simulación fraudulenta de compraventa, permuta o donación entre otros; luego entonces dicha expresión no es perfectamente determinable, de ahí que se actualiza precisamente una analogía a mayoría de razón en la imposición de penas por delitos, pues es indudable que existe una defectuosa técnica en la delimitación de éste tipo penal que trae como consecuencia su colisión con el principio de legalidad; de ahí que el legislador debió crear la hipótesis normativa en la que se contengan expresiones y conceptos claros, precisos y exactos al prever las alternativas conductuales típicas que lo actualizan y no sólo referir de

manera abstracta la hipótesis “o cualquier otro derecho”, toda vez que, como ya se dijo, no existe una verdadera delimitación del tipo penal en estudio.

En lo referente a la expresión “careciendo del previo permiso de la autoridad administrativa correspondiente”, ha de decirse que carecer es tanto como no tener algo, faltar, o estar desprovisto de algo. Previo significa que sea anterior o anticipado a algo. El permiso es la autorización que otorga una autoridad competente a un permisionario para ejercer un derecho de actividad lícita. Se entiende por autoridad “el ente público (órgano de gobierno, organismo público descentralizado u órgano público autónomo) que desarrolla conductas frente al gobernado, en cumplimiento de las tareas propias del gobierno del Estado, actuando de manera unilateral; a la autoridad (ente público) la encarna un sujeto llamado “servidor público”, que le preste su voluntad psíquica para poder emitir actos y permitir que ese ente cumpla con sus funciones”. Se entiende por autoridad administrativa el “órgano de gobierno que desarrolla tareas o funciones propias de la administración pública; sin embargo el legislador es omiso en manifestar a que autoridad administrativa se refiere, de ahí que es necesario que sea preciso en señalar a que autoridad le corresponde proveer del respectivo permiso; no se soslaya que del análisis pormenorizado del ilícito cometido por fraccionadores ha quedado claro que la autoridad competente para otorgar los permisos a que se refiere el tipo penal en estudio, lo es la Secretaría de Desarrollo Urbano, luego entonces no se justifica el porqué el legislador no delimitó de nueva cuenta el precepto legal que contempla el hecho penal relevante de cometido por fraccionadores, cuando resulta inconcuso que es dicha Secretaría la encargada de expedir los permisos a que hace alusión el delito de cometidos por fraccionadores.

Por otra parte, por cuanto hace a la expresión “o cuando teniéndolo no cumpla con los términos en que fue otorgado”, significa que aún con los permisos que otorga la autoridad administrativa correspondiente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda), el sujeto activo no cumple con los términos que establece la autoridad, por ejemplo que en determinado tiempo debe efectuarse la subdivisión

de una determinada superficie y no se haya hecho; es decir, el legislador se refiere a la vigencia ya que debe considerarse su vencimiento y hacer el pago correspondiente por los derechos.

Es importante destacar que el tipo penal de cometido por fraccionadores incluye la hipótesis de que la conducta ilícita sea llevada a cabo por un “tercero”, que es una persona ajena, es decir, no es el propietario o dueño del bien inmueble o su titular del mismo, y cuyas conductas lo hace de forma “intermediaria” sin cumplir con los requisitos a que alude el precepto en comento. A este respecto, considero que es incorrecta la apreciación del legislador al manifestar que un tercero adquiere la calidad de sujeto activo, pues no debe perderse de vista que resulta sumamente subjetiva la circunstancia de que dicho sujeto sea “intermediario”, luego entonces su forma de intervención en la comisión del ilícito lo sería como coautor material; y considero desacertada la apreciación del legislador dado que es incuestionable que es imposible que una persona física disponga de un derecho real cuando éste no es titular del mismo, tan es así que el realizar tal conducta se actualiza un tipo penal diverso consistente en el Fraude, luego entonces, genera confusión la redacción del precepto legal cometido por fraccionadores, pues la conducta realizada por el “tercero”, indudablemente se adecua a lo previsto por los arábigos que prevén el ilícito de fraude, dado que aquél no tiene derecho para disponer del bien inmueble, sólo en caso contrario, es decir, que se demostrara fehacientemente que el titular (propietario) del bien inmueble proveyera al “tercero” de facultades para realizar actos de dominio; circunstancia que en múltiples ocasiones no acontece, pues de manera extrajudicial los propietarios designan a una persona para ejecutar dichos actos sin cumplir con las formalidades necesarias para ello. Situación que también trasciende en lo previsto por el último párrafo del artículo 189 del Código Penal para el Estado de México, dado que el Agente del Ministerio Público al ejercer la acción penal asegurará y procederá a poner en custodia el inmueble con el organismo encargado del desarrollo urbano en el Estado de México, poniéndolo a disposición de la autoridad competente para el efecto de su posterior decomiso; de

lo que se traduce que aún cuando la conducta ilícita haya sido desplegada por un tercero sin la anuencia del propietario del inmueble, o en su caso ante el desconocimiento de éste último, evidentemente generaría un perjuicio para el titular del inmueble, tal y cómo se analizará en líneas posteriores. Considero lo anterior, dado que en mi breve experiencia como espectador del Derecho Penal, múltiples han sido los casos en que el inmueble materia del ilícito cometido por fraccionadores es asegurado por el órgano investigador, aún cuando el hecho penal relevante haya sido cometido por una persona que desde luego, no es el propietario del inmueble generándole a éste no sólo un detrimento patrimonial, sino un verdadero problema para poder recuperar el inmueble, máxime que en la mayoría de los casos el titular del bien ni siquiera se encontraba enterado de los actos ilícitos cometidos por el “tercero”; sin embargo, reitero, ello será estudiado cuando aborde la parte última del artículo 189 del Código Penal vigente en el Estado de México.

Por cuanto hace al segundo párrafo del artículo en estudio, se aplica la misma pena cuando intervenga un sujeto activo calificado como lo es un servidor público, esto es, que sea una persona física que desempeña un cargo, un empleo o una comisión de cualquier naturaleza en cualquiera de los tres órganos fundamentales del Estado Federal o de las entidades federativas, de los Municipios y accesoriamente de los organismos descentralizados, aunque estos no desempeñan tareas inherentes al ejercicio de la soberanía o a tareas que impliquen facultades de mando o de poder.

La expresión “que con idénticos propósitos ilícitos” se refiere a aquellas conductas de acción contra algo que la norma legal prohíbe y asimismo lo sanciona; de ahí que nuevamente me encuentro en desacuerdo con lo planteado por el legislador, pues no es preciso en establecer los propósitos ilícitos que refiere.

El tercer párrafo del artículo 189 en comento, dispone como requisito sine qua non, que solamente en el ejercicio de la acción penal que haga el Ministerio Público y en el Pliego de Consignación mediante un acuerdo, podrá asegurar y proceder a poner en custodia el inmueble con e organismo encargado del desarrollo urbano del Gobierno del Estado de México, a cuyo efecto lo pondrá a disposición de la autoridad competente para su posterior decomiso; de este modo no se efectuará durante el desarrollo de la fase investigadora, sino una vez ejercitada la acción penal por parte de la Representación Social.

Desde el punto de vista administrativo, el autor Miguel Galindo Camacho señala que el decomiso es una figura por medio de la cual el estado amplía su patrimonio. Es una figura jurídica que la ley de la materia establece como sanción o pena, y consiste en la pérdida de los instrumentos con los cuales se ha cometido un delito, o de los bienes que de alguna manera están relacionados con éste.<sup>68</sup>. Por otra parte, el maestro Alberto del Castillo del Valle, señala que decomiso es la “pena pública consistente en la forma total o parcial de los bienes de una persona **cuando ha sido encontrada responsable** de la comisión de un delito. Al estar ante la toma de bienes de una persona, se trata de un acto de privación (**condicionado por la garantía de audiencia**), ya que se reducirá el patrimonio de ese sujeto, siendo el menoscabo en el mismo la finalidad del acto de autoridad (decomiso), por lo que previamente a que se decrete el decomiso de bienes, la autoridad debe oír y vencer en juicio al gobernado susceptible de ser afectado con ese acto. Esta pena está permitida por los párrafos segundo y tercero del artículo 22 constitucional, diferenciándose de la confiscación en que en el caso de ésta, el gobernado es privado de la totalidad de los bienes que integran su patrimonio”.<sup>69</sup>

---

<sup>68</sup> GALINDO CAMACHO, Miguel. “Derecho administrativo”, s/e, Editorial Porrúa, México, 2003, pág 106.

<sup>69</sup> DEL CASTILLO DEL VALLE, Alberto. “Versión esquemática y Diccionario de Garantías Individuales”, Editorial Jurídicas Alma, México, 2006, pág. 202.

Considero necesario reiterar mi desacuerdo con la redacción planteada por el legislador, dado que, como líneas anteriores lo ponderé, es incuestionable que para el propietario del inmueble es perjudicial el decomiso en la hipótesis de que la conducta sea llevada a cabo por un tercero, merced que el propietario del inmueble de ninguna manera tendría que ser sancionado, es decir, el propio aseguramiento del bien inmueble resulta ilegal si el titular no tiene relación con los ilícitos atribuidos a quien o quienes en su caso, se sigue la averiguación.

Sosteniendo lo anterior con fundamento en la declaración que al respecto ha realizado la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el criterio jurisprudencial bajo el rubro y tenor literal siguiente: *“MINISTERIO PÚBLICO. ASEGURAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR EL, EN LA AVERIGUACIÓN PREVIA”*. Aún cuando el artículo 40 del Código Penal Federal autoriza durante la averiguación previa o el proceso, el decomiso de los instrumentos del delito y las cosas objeto de él y, además, señala que las autoridades competentes inmediatamente aseguraran los bienes que pudieran ser materia del decomiso; sin embargo, para que esto sea posible es necesario que tales bienes se encuentren comprendidos en los supuestos de dicho numeral, pero cuando de las constancias de autos se advierta que el propietario del inmueble asegurado es extraño a la averiguación previa por instruirse esta en contra de terceras personas y tampoco se han encontrado en el inmueble objetos del delito, aún existiendo orden de cateo, el aseguramiento es ilegal si la parte quejosa no tiene relación con los ilícitos atribuidos a quienes se sigue la averiguación, y así es procedente conceder el amparo contra dicha medida. *PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo I, Abril de 1995, Pág.89”*

#### **4.1.1. Sujeto activo**

El sujeto activo en el hecho punible cometidos por fraccionadores lo es cualquier persona física y/o persona jurídica colectiva, por lo que es común o no

calificada, mientras que el tercer párrafo del artículo 189, requiere que debe ser un servidor público.

#### **4.1.2. Sujeto pasivo**

Indudablemente lo es el Estado, la autoridad competente para autorizar y expedir los permisos o licencias para el fraccionamiento de bienes inmuebles, así como la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Gobierno del Estado de México; sujetos pasivos los anteriores que sin lugar a dudas erogan diversas percepciones al cometerse la conducta delictiva llevada a cabo por el activo. Asimismo, resulta ser sujeto pasivo la sociedad, en específico el adquirente del inmueble, quien de buena fe y pensando en formar un patrimonio adquiere un terreno, sacrificando alimentación y vestido, habida cuenta que es a éste a quien debe resarcirse el daño con la devolución del importe que en un todo o como “enganche” entrega al sujeto activo.

#### **4.1.3. Objeto material**

Es el bien inmueble fraccionado en lotes en forma indebida e ilícita al no cubrirse los requisitos que señala la autoridad administrativa competente, que en este caso lo es la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Además los certificados de zonificación para uso del suelo permitidos; el certificado único de zonificación de uso del suelo específico y factibilidad; el certificado para uso de suelo específico; y el certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. La licencia de uso del suelo, así como la licencia de cambio de uso de suelo.

#### **4.1.4. Bien jurídico tutelado**

Lo es la seguridad jurídica de un bien inmueble, considerando a juicio personal, que el régimen de propiedad deberá ser particular, es decir, no encontrarse sujeto a régimen de propiedad ejidal, y que en el primer caso, sea fraccionado o dividido en lotes sin haberse cubierto los requisitos y procedimientos administrativos que la ley en la materia exige. Algunos autores consideran que el

bien jurídico tutelado por la norma jurídico penal, lo es el normal desarrollo urbano, entendiéndose por esta noción legal, como el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

#### **4.2. ELEMENTOS POSITIVOS**

Conducta típica. En el delito cometido por fraccionadores, la conducta típica que se presenta es únicamente de acción.

Asimismo, resulta ser un delito autónomo toda vez que no depende de otro hecho punible para su configuración.

Su resultado es de naturaleza material, pues por medio de su consumación se hace un cambio en el mundo exterior.

Es un delito de lesión, en virtud de que menoscaba el bien jurídico tutelado por la norma jurídico penal.

Tutela un solo bien jurídico, por lo que se considera un delito simple; también es un delito unisubsistente en virtud de que el sujeto activo emplea tan solo un acto para su consumación. Es un delito unisubjetivo, pues basta tan solo la intervención para la consumación y ejecución del hecho punible, como lo señalan las expresiones legislativas en cita, como son “el que fraccione”, “el tercero”, “al servidor público.”

Tipicidad. Será conducta típica cuando se reúnan todos los elementos exigidos en el tipo legal (sujeto activo, conducta típica, resultado típico, objeto material y jurídico).

La antijuridicidad en el ilícito en estudio, deriva de la violación al precepto mismo que tutela en esencia, el patrimonio como bien jurídico.

La culpabilidad en los hechos punibles cometidos por fraccionadores, es típicamente dolosa, toda vez que el sujeto quiere y desea el resultado de su conducta típica y las consecuencias que describe el núcleo del tipo penal en comento, por ello obra con conciencia y voluntad para lograr los propósitos que se propone como es el fraccionamiento de bien inmueble con la no satisfacción de los requisitos que señala la autoridad administrativa correspondiente. Es inadmisiblesu forma culposa.

La punibilidad es de cuatro a diez años de prisión y de cien a mil días multa, la punibilidad accesoria de destitución definitiva e inhabilitación por veinte años para desempeñar cualquier cargo, empleo o comisión público. “Tratándose de de servidor público que participe, coopere o expida licencias o permisos de uso de uso del suelo, sin haberse cumplido los requisitos que exige la ley de la materia o los autorice sin tener la facultad legal para hacerlo. Este servidor público debe actuar, según el legislados, “con idénticos propósitos delictivos”, propósitos que no se mencionan expresamente en los dos primeros párrafos de la disposición y que sin duda se resumen en la búsqueda de un lucro indebido.<sup>70</sup>

Dentro de la punibilidad, también se considera el decomiso, que al respecto he manifestado mi oposición.

#### **4.3. ELEMENTOS NEGATIVOS**

Por cuestión de orden y sistemática, considero necesario plasmar de manera dogmática, los aspectos negativos en los siguientes términos:

Ausencia de conducta. Considero que no se presenta ninguno de las causas de ausencia de conducta ya que el delito exige dolo y existencia del

---

<sup>70</sup> QUIJADA SOTO, Rodrigo. “Código Penal del Estado de México comentado y anotado”, 1ª edición. Editorial Ángel Editor. México, 2006, pág. 385.

elemento volitivo especial tendiente a la transferencia o la promesa de transferencia de un bien inmueble con régimen de propiedad particular; algo incompatible con los casos de la ausencia de conducta (vis mayor, vis absoluta, sonambulismo, sueño, hipnosis, actos reflejos).

Atipicidad. Como ya se dijo en líneas precedentes, la noción de atipicidad es la no adecuación de la conducta al tipo penal, lo cual da lugar a la no existencia del delito. La conducta del agente no se adecua al tipo por faltar alguno de los elementos o requisitos que el tipo exige y que puede ser respecto de los medios de ejecución, el objeto material, las peculiaridades del sujeto activo o pasivo, etcétera. En el caso de los delitos cometidos por fraccionadores, el objeto material debe recaer en un bien inmueble sujeto a un régimen de propiedad particular, de ahí que la conducta será atípica cuando aquél se encuentre sujeto a régimen de propiedad ejidal. En cuanto a la atipicidad por sujeto activo, sólo se actualiza cuando NO sea un servidor público quien realice la conducta descrita en el tercer párrafo del artículo 189 del Código Penal vigente en el Estado de México.

Causas de justificación. Es imposible que pueda presentarse alguna causa justificadora en el ilícito de cometidos por fraccionadores, debido al dolo requerido para su configuración.

Causas de inimputabilidad. Es el propio Código Penal Estatal, el que establece cuando es inimputable el sujeto activo, señalando lo siguiente:

ARTÍCULO 16.- Es inimputable el sujeto activo cuando padezca:

- I. Alienación u otro trastorno similar permanente.
- II. Trastorno mental transitorio producido en forma accidental o involuntario; y
- III. Sordomudez, careciendo totalmente de instrucción.

Estos padecimientos deben tener como consecuencia la ausencia de la capacidad de comprender la antijuricidad o ilicitud de su acción y omisión, antes o durante la comisión del ilícito.

Cabe destacar que el ordinal 17 del Código Penal del Estado de México prevé que dicha causa de inimputabilidad se hará valer de oficio por el Ministerio Público o por el órgano jurisdiccional, asimismo es importante subrayar que aún cuando exista dicho elemento negativo del delito, se lleva a cabo un procedimiento especial para inimputable a efecto de investigar, en su caso, la infracción penal imputada, así como la participación que en ella hubiere tenido el inculpado; comprobándose plenamente ésta el Juez ordenará, según corresponda, su reclusión o externamiento, en términos de los artículos 53 y 54 del Código Penal en la entidad, o en caso contrario, ordenará su libertad dejando sin efecto las providencias acordadas.

De lo anterior se concluye entonces, que es posible la actualización de causas de inimputabilidad por el sujeto activo, las que, como ya se dijo, se encuentran previstas en la Legislación Penal del Estado de México.

Causas de inculpabilidad. El ordenamiento legal tantas veces citado, en el artículo 15 estatuye cuáles son las causas de inculpabilidad, precisando las siguientes:

- a) “Al momento de realizar el hecho típico el agente padezca un trastorno mental transitorio que le impida comprender el carácter ilícito del hecho o conducirse de acuerdo con esa comprensión, a no ser que el agente hubiese provocado dolosamente o por culpa grave su propio trastorno. En este caso responderá por el hecho cometido.” En efecto, es posible la actualización de ésta hipótesis en el ilícito de cometidos por fraccionadores, pues el sujeto activo del delito puede ser sujeto interdicto al ejecutar la conducta delictiva, con la salvedad de las acciones libres en su causa, que

como bien lo establece la legislación, en este caso, responderá por el hecho.

- b) Se realice la acción o la omisión bajo un error invencible
  - a. Sobre alguno de los elementos esenciales que integran el tipo penal
  - b. Respecto de la ilicitud de la conducta, ya sea porque el sujeto desconozca el alcance de la ley, o porque crea que está justificada su conducta.

Si los errores a que se refieren los artículos anteriores son vencibles, se estará a lo dispuesto por el artículo 64, es decir, se impondrá la punibilidad del delito culposo si el hecho de que se trata admite dicha forma de realización.

De lo anterior, es posible determinar que en el delito a estudio, es imposible que se presente el error invencible dada la naturaleza dolosa del mismo.

- c) Atentas las circunstancias que concurren en la realización de una conducta ilícita, no sea racionalmente exigible al agente de una conducta diversa a la que realizó, en virtud de no haberse podido determinar a actuar conforme a derecho;

Que el resultado típico se produzca por caso fortuito y el activo haya ejecutado un hecho ilícito con todas las precauciones debidas.

Dadas las características anteriores, se concluye que no se presentan estas circunstancias en el ilícito de cometidos por fraccionadores.

Finalmente por cuanto hace a las excusas absolutorias, el Código Penal vigente para el Estado de México, en el artículo 190, precisa las mismas (aspecto negativo de la punibilidad) en los delitos cometidos por fraccionadores. Así, por lo que hace a la fracción I, del citado numeral, se refiere a las figuras jurídicas de carácter civil, como son el fraccionamiento cuyo origen es: a) Por herencia, b) Por juicio de prescripción o usucapión, c) División de copropiedad que no simulen

fraccionamiento, d) Por constitución del minifundio. Luego entonces, tienen en el fondo la cobertura de legalidad para ese efecto, pues se trata de adjudicación de propiedad por actos jurídicos, o su división.

En cuanto a la fracción II del artículo 190 en comento, su origen obedece a un acto jurídico con contratos traslativos de dominio, como lo es la donación o la compraventa, pero como condición o con un requisito sine qua non, que se de entre parientes, en línea ascendente hasta el segundo grado, descendiente hasta el tercer grado, cónyuges, concubinos y entre hermanos, fuera de estos casos, o de la intervención de esos sujetos calificados, se configurará el hecho punible cometidos por fraccionadores.

#### **4.4. DERECHO COMPARADO**

Considero importante agregar éste capítulo dado que, en legislaciones diversas a la del Estado de México, se contempla el tipo penal cometido por fraccionadores, tal es el caso de los Estados de Morelos y Tabasco, empero, genera trascendencia el hecho de que en ambas legislaciones, la punibilidad no sólo es diferente, sino que además el ilícito no es considerado como grave, de ahí que el agente activo no se encuentre restringido de un derecho de mayor derecho que lo es la libertad personal.

Es un tema delicado el derecho comparado dado que, insisto, la detención del inculpado, implica restricciones a un derecho de libertad, de ahí que en las legislaciones de Morelos y Tabasco, se destaca la identidad de los delitos graves, identificación que apareja consecuencias procesales importantes. A este respecto, es posible establecer una relación de delitos que se consideran graves, sin que en lo que interesa, aparezca el tipo penal cometido por fraccionadores, de ahí que nuevamente concluyo que es posible reconocer que la gravedad del delito se mide por el propio legislador cuando éste tipifica la conducta ilícita y previene la sanción que juzga adecuada. Si la sanción es, a fin de cuentas, el verdadero índice de la

gravedad del delito, ponderada por el autor de la ley, es lógico considerar que éste delito de cometido por fraccionadores, será grave cuando la punibilidad correspondiente excediera de cierto límite.

De lo anterior me permito colegir que es necesario efectuar una comparación entre la legislación del Estado de México, con las del Estado de Morelos y Tabasco respectivamente, porque, cómo lo he puntualizado con antelación, del contenido de éstas últimas legislaciones, es posible advertir que el ilícito en cuestión no es considerado como grave, a contrario sensu de lo estipulado en la legislación penal para el Estado de México, de la que se aprecia que se encuentra listado como delito grave, sin embargo no existe una verdadera justificación del legislador para imponer la restricción a la libertad personal, dado que, incluso en la exposición de motivos que da origen al Código Penal para el Estado de México, no se aprecia una verdadera motivación o fundamentación para proceder de tal manera, luego entonces comulgo con los otros cuerpos de leyes mediante los cuales, el legislador adopta una postura diferente respecto a la forma de sancionar al activo, máxime que no debe olvidarse que uno de los fines perseguidos por el derecho penal, en el caso del ilícito que nos ocupa, es la restitución del menoscabo sufrido por el denunciante.

La gravedad entonces del delito que nos ocupa, apareja consecuencias procesales importantes, de ahí que es importante que el legislador estableciera con precisión, el porqué a su juicio en el ilícito a estudio es imposible que el sujeto activo siga su proceso en libertad bajo caución.

#### **4.4.1. Morelos**

La legislación penal del Estado de Morelos, es parcialmente clara y precisa ya que únicamente establece todos y cada uno de los elementos del ilícito en estudio, baste para ello remitirnos al capítulo VIII intitulado “DELITOS COMETIDOS POR FRACCIONADORES”, para poder visualizar que sin lugar a

dudas existe una total discrepancia en relación a las sanciones que el legislador establece y que es ambiguo dado que no se justifica el porqué este delito es considerado como grave aún cuando contempla las mismas sanciones que el ilícito de Fraude (debe puntualizarse que éste delito –fraude- no se encuentra previsto como grave). Por ello considero necesario transcribir el artículo 192 del Código Penal del Estado de Morelos, que a la letra prevé:

**ARTÍCULO 192.-** Se impondrán las sanciones previstas para el fraude, conforme al monto del daño o al perjuicio que resulten, al que fraccione o divida un terreno en lotes, transfiera o prometa transferir la propiedad, posesión o cualquier otro derecho, careciendo del permiso previo de la autoridad administrativa correspondiente, o cuando teniéndolo no cumpla con los requisitos prometidos.

De lo anterior, resulta inconcusa la remisión de la legislación al dispositivo legal que prevé el fraude, visible en el capítulo V, siendo trascendentes entonces, los siguientes numerales:

**ARTÍCULO 188.-** A quien obtenga ilícitamente una cosa o alcance un lucro indebido, en beneficio propio o de un tercero, engañando a alguien o aprovechando el error en el que éste se encuentra, se le aplicarán:

- I. De treinta a ciento veinte días de trabajo en favor de la comunidad y de veinte a noventa días multa, cuando el valor de lo defraudado no exceda de cincuenta veces el salario mínimo, o no sea posible determinar su valor;
- II. De seis meses a dos años seis meses de prisión y de noventa a doscientos días multa cuando el valor de lo defraudado exceda de cincuenta pero no de trescientas cincuenta veces el salario mínimo;
- III. De dos años seis meses a cuatro años seis meses de prisión y de doscientos a cuatrocientos cincuenta días multa, cuando el monto de lo defraudado exceda de trescientas cincuenta pero no de setecientas veces el salario mínimo; y
- IV. De cuatro años seis meses a once años de prisión y de cuatrocientos cincuenta a seiscientos cincuenta días multa cuando el valor de lo dispuesto exceda de setecientas veces el salario mínimo.

Las mismas sanciones se impondrán a quien por los medios descritos en el primer párrafo cause a otro un perjuicio patrimonial.

Luego entonces, es indiscutible que dicha conducta de cometidos por fraccionadores, contiene la misma punibilidad respecto al delito de Fraude, sin embargo no se justifica el porqué entonces aquél se encuentra catalogado como grave, es decir no existe una verdadera exposición de motivos en el que se establezca porqué se realiza la distinción de ambos ilícitos respecto a su gravedad, tan es así que quien cometa el delito de Fraude, podrá obtener su libertad bajo caución, tal y como lo prevén los artículos 223, en relación al 145 del Código de Procedimientos Penales vigente en la entidad de Morelos, más no así el diverso de Cometidos por fraccionadores, pues el primero de los numerales citados, prevé en lo que interesa:

**ARTICULO 223.** El detenido podrá obtener su libertad provisional bajo caución inmediatamente que lo solicite al juez, **siempre y cuando no se le atribuya la comisión de un delito grave, calificado así por este ordenamiento.**

Bajo esa tesitura, del ordenamiento legal invocado, precisamente en el arábigo 145, se aprecian aquéllos delitos que son considerados como graves, de los que se aprecia la existencia del ilícito cometidos por fraccionadores, más no así el de Fraude aún cuando ambos cuentan con punibilidad similar; luego entonces es injustificable el hecho de que el inculpado que cometa el delito de Fraude obtenga su derecho de libertad bajo caución, instruyéndose proceso en su contra con la garantía en cita mientras que quienes cometan el ilícito de cometido por fraccionadores no podrán obtener dicha libertad dado que se encuentran inmersos en la hipótesis de delitos calificados como graves.

#### 4.4.2. Tabasco

Discrepa la legislación de Tabasco respecto al ilícito en comento, dado que en éste cuerpo de leyes, no se considera grave el ilícito de cometido por fraccionadores, de ahí que sea posible la libertad del inculpado bajo caución, luego entonces también el proceso externo.

Lo anterior se justifica al dar lectura al artículo 193 del Código Penal de la entidad en cita, pues al respecto prevé:

**Artículo 193.-** Se impondrán las penas dispuestas para el fraude al que por sí o por interpósita persona, sin el previo permiso de las autoridades administrativas competentes o sin que se hayan satisfecho los requisitos señalados en el permiso obtenido, y con perjuicio público o privado, fraccione o divida en lotes un terreno urbano o rústico, propio o ajeno, con o sin construcciones, y transfiera o prometa transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho sobre alguno de esos lotes. Las penas se aplicarán aun cuando el adquirente no haya pagado total o parcialmente el precio.

De igual manera la norma anterior nos remite al ordinal que prevé la conducta de fraude en los siguientes términos:

**Artículo 190.** Al que engañando a alguien o aprovechándose del error en que éste se halla, se hace ilícitamente de alguna cosa o alcanza un lucro indebido en beneficio propio o de un tercero, se le aplicarán:

I. Trabajo en favor de la comunidad de sesenta a ciento veinte días y multa de treinta a noventa días multa cuando el valor de lo defraudado no exceda de treinta veces el salario mínimo, o no sea posible determinar su valor;

II. Prisión de seis meses a dos años seis meses y multa de noventa a doscientos días multa, cuando el valor de lo defraudado exceda de treinta pero no de trescientas cincuenta veces el salario mínimo;

III. Prisión de dos años seis meses a cuatro años seis meses y multa de doscientos a cuatrocientos cincuenta días multa, cuando el valor de lo defraudado exceda de trescientos

cincuenta pero no de setecientos cincuenta veces el salario mínimo, y

IV. Prisión de cuatro años seis meses a once años y multa de cuatrocientos cincuenta a seiscientos cincuenta días multa, cuando el valor de lo defraudado exceda de setecientos cincuenta veces el salario mínimo. Las mismas sanciones se impondrán a quien por los medios descritos en el primer párrafo cause a otro un perjuicio patrimonial indebido, aunque el agente no obtenga una cosa o un lucro para sí o para otro.

Cabe puntualizar que el dispositivo 145 del Código de Procedimientos Penales vigente en el Estado de Tabasco, dispone que son delitos graves:

- a) Los perseguibles de oficio y sancionados con más de ocho años de prisión, en el término medio de la punibilidad correspondiente, así como los cometidos con alguna calificativa prevista por la ley; y
- b) Los cometidos por reincidentes, perseguibles de oficio y sancionados con más de cuatro años de prisión, en el término medio de la punibilidad respectiva, así como los realizados con alguna calificativa prevista por la ley.

De lo anterior es posible colegir que dadas las características de la punibilidad del tipo penal cometidos por fraccionadores, no reúne las condiciones para que sea considerado como delito grave, de ahí que sea posible otorgar la libertad provisional.

Circunstancia que desde luego es opuesta a lo estipulado en el Código Penal para el Estado de México, dado que en éste último, se cataloga el ilícito en estudio como grave, sin mayor fundamento ni motivación.

Asimismo y no obstante lo anterior, considero importante puntualizar el hecho de que en ambas legislaciones Estatales, no se contempla la figura del aseguramiento del bien inmueble, ni mucho menos del decomiso posterior, de ahí que prevalezca el criterio en el sentido de que ello podría generar violación de

garantías, más aún en tratándose del tercero que realice la conducta, perjudicando así al titular del inmueble propenso a decomiso.

#### **4.5. REFORMA AL ARTÍCULO 189 DEL CÓDIGO PENAL VIGENTE EN EL ESTADO DE MÉXICO**

El Estado de México concentra varios kilómetros cuadrados, concentrando así gran parte de la población total del país, misma que en los últimos años se ha multiplicado y continúa creciendo - sólo por la migración de áreas rurales-.

Lo anterior provoca un desarrollo que ha quedado fuera del control de la planificación urbanística, agudizando el problema habitacional y las inconveniencias que ello trae consigo para el sano desarrollo familiar y de la sociedad en general.

Recapitaré algunas de las causas de dicho problema:

La muy desigual distribución de la riqueza y los ingresos; la insuficiencia y el atraso de nuestras estructuras urbanas; el desarrollo desequilibrado del país; la inferioridad de los niveles de vida en las zonas rurales; el éxodo masivo de los campesinos a las grandes ciudades y la hipertrofia de las metrópolis.

Estamos resintiendo, al mismo tiempo, las consecuencias del subdesarrollo secular y del desarrollo que se inicia aceleradamente. El aumento de la población urbana ha multiplicado los casos de irresponsable especulación de terrenos y de inicua explotación de aquéllos que angustiosamente buscan un lugar donde vivir.

Con el señuelo de adquirir un terreno con facilidades (en abonos), aparentemente a un precio módico, miles de jefes de familia han sido víctimas de personas sin escrúpulos, que sin cumplir con las disposiciones que establece la ley, fraccionan y venden terrenos, muchas veces aun sin ser los legítimos propietarios.

Las sanciones previstas en el Código Penal para el Estado de México, no han logrado frenar la mala fe de este tipo de fraccionadores, ni mucho menos restablecer el patrimonio de aquellas personas que intentan adquirir un terreno.

Es frecuente que el propietario que fracciona al margen de la Ley no contrata personalmente, sino que lo hace a través de un tercero que se dice apoderado o que, sin justificar personalidad alguna, da posesión de los lotes a personas interesadas, que previamente liquidaron un 'enganche' y firmaron títulos de crédito sin vencimientos; los adquirentes reciben un contrato de promesa de venta en el que estipula el precio y el plazo para pagar el terreno, así como las obligaciones del vendedor. Sin embargo, cuando llega el momento de exigir el cumplimiento de éstas, desaparece el fraccionador o intermediario. Es evidente que a esta fecha no existe un instrumento legal para hacer responsable en forma efectiva al fraccionador clandestino, de las graves consecuencias materiales y morales que causa a miles de familias de escasos recursos, que de buena fe y pensando en formar un patrimonio adquieren un terreno, sacrificando alimentación y vestido.

El fraccionamiento de terrenos es cuestión de interés público, por lo que no puede dejarse al arbitrio de los particulares. La persona que divide un terreno - propio o ajeno- en lotes, con construcciones o sin ellas, y los ofrece a la venta o en cualquier forma transfiere la propiedad o la posesión sin la autorización previa de la autoridad competente, altera los programas de planificación urbana, causando un daño al Estado y a la colectividad, reparable sólo a largo plazo y a un costo muy elevado; afecta la prestación de servicios públicos planificados previamente, tales como: Recolección de desperdicios, abastecimiento de agua potable, electrificación, servicio de transporte, drenaje, etc.

Esta nociva conducta contraviene también diversos Reglamentos como el sanitario y el de construcciones, provoca enfermedades, defunciones y agudiza males sociales.

No será posible planificar adecuadamente para el futuro, ni resolver eficazmente los problemas actuales, si no se frena de una manera efectiva la violación de los Fraccionamientos de Terrenos en el Estado de México, que prevén sólo sanciones de carácter administrativo.

En consecuencia se propone reformar el Artículo 189 del Código Penal en vigor, tipificando como delito cometidos por fraccionadores la acción que afecte la planificación urbana y el patrimonio de los presuntos adquirentes, cuando se fracciona un inmueble urbano o rústico sin el consentimiento previo de la autoridad competente. Asimismo, que dicha conducta no sea catalogada como grave, salvo en algunos casos, máxime que la punibilidad aplicable deberá ser en la misma proporción al daño causado, de lo que resultaría oportuno, remitirse a un dispositivo diverso para imponer la sanción, Vgr. Fraude, tal y como acontece en legislaciones como el Estado de Morelos y Tabasco. En tratándose de la hipótesis relativa a que sea un tercero quien desarrolle la conducta típica, eliminar la posibilidad de que sea considerado como delito cometidos por fraccionadores, dado que, como lo expuse en líneas precedentes, su actividad ilícita se adecua a un fraude, en razón de la titularidad del bien inmueble materia del ilícito.

A continuación expondré algunos razonamientos para sostener mi anterior criterio:

De conformidad al Artículo 189 del Código Penal en vigor, la conducta del fraccionador que sin autorización previa, divide un terreno en lotes e inicia la promoción de venta y la venta de ellos, en ocasiones reúne todos los elementos típicos del fraude genérico: Existe Engaño cuando promete vender, vende, da posesión de un inmueble lotificado a sabiendas que no puede hacerlo: Se aprovecha del error en que el adquirente se encuentra, ya que éste supone, que quien vende públicamente terrenos está autorizado para hacerlo y se obliga por el precio pactado, a realizar obras de urbanización; así mismo supone que al liquidar

el precio convenido se le expedirá el título de propiedad. El fraccionador alcanza un lucro indebido cuando se queda con el precio en que vende los lotes, sin destinar cantidad alguna para obras de urbanización; elude el pago del Impuesto de Traslación de Dominio y el importe de derechos por concepto de la subdivisión y vende el porcentaje de terreno que debe destinar para servicios públicos.

Sin embargo, se dan casos en que puede no existir uno o varios de los elementos del fraude genérico. Ejemplo: Cuando el adquirente acepta comprar el lote en un precio dado, advertido que el fraccionador no introducirá servicios. En ocasiones, los fraccionadores aprovechan figuras jurídicas previstas en el Código Civil, con la deliberada intención de burlar las disposiciones aplicables para el establecimiento de fraccionamientos: Es el caso del régimen de copropiedad a que se refiere el artículo 938 y los subsecuentes de dicho ordenamiento o la constitución de asociaciones civiles para engañar a colonos y autoridades, lo mismo que eludir el cumplimiento de la Ley.

Es claro que disposiciones de derecho privado no pueden anteponerse sobre las de interés y utilidad pública; pero son empleadas como audaces maquinaciones por los fraccionadores clandestinos.

Por los ejemplos citados, se llega al convencimiento que no cabe adecuar la conducta estudiada al fraude genérico, pues al no reunirse los elementos del delito, en algunos casos no podría configurarse el mismo y el fraccionador eludiría la sanción penal, procede en consecuencia tipificar tal conducta como se encuentra en el Código Penal para el Estado de México, empero aplicando las sanciones relativas al fraude específico.

Es necesario realizar tal reforma dado que, también se encuentra inmerso el hecho de que el bien inmueble es asegurado una vez que el Ministerio Público ejercita acción penal, sin importar la procedencia de éste, es decir, aún cuando la conducta sea atribuida a un tercero, de manera por demás errónea y sin escuchar

al propietario se decreta el decomiso de bienes, sin que la autoridad haya siquiera escuchado y vencido en juicio al gobernado susceptible de ser afectado con ese acto.

Asimismo, es necesario precisar la estructura normativa a efecto de no dejar espacios o lagunas que conlleven a la autoridad jurisdiccional a aplicar por analogía la ley, es decir, resulta importante puntualizar todas y cada una de las hipótesis que puede llevar a cabo el sujeto activo, dejando a un lado aquellos conceptos que pudieran ser libres de apreciación, luego entonces se dejan claras las alternativas del ilícito y se suprimen aquellos que pudieran generar confusión o un amplio sentido.

## CONCLUSIONES.

**PRIMERA.-** Del marco histórico, es posible concluir que el legislador al momento de implementar la conducta que resulta materia del presente ilícito, consideró al fraccionamiento, socialmente, como la unidad de desarrollo urbano más compleja y producto de la evolución del crecimiento de las grandes ciudades, y que dicho fraccionamiento se constituye en una unidad de carácter urbano con construcciones, obras de urbanización, etcétera.

**SEGUNDA.-** El legislador del estado de México, al momento de innovar la figura delictiva en estudio, buscó entre otras, proteger un interés de tipo social, más no así cuando se subdivide la cosa común, sino cuando se constituyen fraccionamientos de tal envergadura que el entorno urbano sufre una mutación trascendental.

**TERCERA.-** El interés final del legislador debe ser castigar a los fraccionadores que mutan la estructura urbana y no a aquéllos que realizan una simple división clandestina con varillas, palos, objetos o signos que simulan una división del inmueble, sin requerir de servicios de urbanización, tan es así que no es necesario solicitar la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano, toda vez que no existen construcciones o viviendas.

**CUARTA.-** Del análisis sistemático e histórico que se realiza respecto a los regímenes de propiedad, resulta incuestionable que el delito de los cometidos por fraccionadores debe ser de carácter meramente privado, dado que tratándose de un régimen de propiedad ejidal, éste se rige por normas de propiedad social, es decir, se regulan por normatividades diversas a las de propiedad privada, habida cuenta que las conductas ilícitas que recaen en los inmuebles bajo éste tipo de régimen, son reguladas por el dispositivo legal 315 del Código Penal para el estado de México, denominado “transferencia ilegal de bienes sujetos a régimen ejidal o comunal”. Luego entonces es inconcusa la precisión que debe realizar el

legislador penal en el tipo penal cometidos por fraccionadores, atendiendo, como ya se dijo, al régimen de propiedad del inmueble en cuestión.

**QUINTA.-** El legislador debe, dada su investidura, crear las hipótesis normativas en las que se contengan expresiones y conceptos claros, precisos y exactos al prever las alternativas conductuales típicas que lo actualizan y no sólo referirse a enunciados abstractos.

**SEXTA.-** El tipo penal cometido por fraccionadores incluye la hipótesis de que la conducta ilícita sea llevada a cabo por un tercero, que dado su contexto es una persona ajena, es decir, no es el propietario o dueño del bien inmueble o titular del mismo, luego entonces las conductas realizadas son con el carácter de “intermediario”, sin embargo es imposible que una persona disponga de un derecho real cuando éste no es titular del mismo, tan es así que al realizar tal conducta se actualiza un tipo penal diverso consistente en un Fraude específico.

**SÉPTIMA.-** El cuarto párrafo del artículo 189 del Código Penal vigente en el estado de México, dispone como requisito *sine qua non*, que solamente en el ejercicio de la acción penal que haga el Ministerio Público y en el Pliego de Consignación mediante un acuerdo, podrá asegurar y proceder a poner en custodia el inmueble con el organismo encargado del Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México, a cuyo efecto lo pondrá a disposición de la autoridad competente para su posterior decomiso. Acto de autoridad que priva y reduce el patrimonio del titular del bien inmueble, por lo que resulta violatorio de garantías cuando la conducta es llevada a cabo por un tercero, toda vez que no se escuchó ni venció en juicio al gobernado y titular del derecho real susceptible de ser afectado con ese acto.

**OCTAVA.-** Se aprecia que el delito en análisis se encuentra listado como delito grave, sin embargo no existe una verdadera justificación del legislador para imponer la restricción a la libertad personal, dado que de la exposición de motivos

que estipuló como grave al tipo penal en estudio, no se aprecia una verdadera motivación o fundamentación para proceder de tal manera, sin embargo es inconcuso que se afecta el bien jurídico tutelado, por ello atendiendo de manera preponderante a la proporción y magnitud de los perjuicios causados por el sujeto activo, es que resultaría oportuno remitirse a un dispositivo diverso para imponer la sanción (Fraude).

**NOVENA.-** La conducta del fraccionador que sin autorización previa, divide un terreno en lotes e inicia la promoción de venta y la venta de ellos, en ocasiones reúne todos los elementos típicos del fraude genérico: existe engaño cuando promete vender, vende, da posesión de un inmueble lotificado a sabiendas que no puede hacerlo: se aprovecha del error en que el adquirente se encuentra, ya que éste supone, que quien vende públicamente terrenos está autorizado para hacerlo y se obliga por el precio pactado, a realizar obras de urbanización; así mismo supone que al liquidar el precio convenido se le expedirá el título de propiedad; alcanza un lucro indebido, cuando se queda con el precio en que vende los lotes, sin destinar cantidad alguna para obras de urbanización; elude el pago del Impuesto de Traslación de Dominio y el importe de derechos por concepto de la subdivisión y vende el porcentaje de terreno que debe destinar para servicios públicos; circunstancias todas ellas que de nueva cuenta conllevan a determinar que las sanciones aplicables para tales conductas, pueden ser previstas en el tipo penal de fraude, atendiendo a la cuantía del asunto.

**DÉCIMA.-** Toda vez que resultan ser sujeto pasivo la sociedad, en específico el adquirente del inmueble, quien de buena fe adquiere o pretende adquirir un terreno, es inconcuso que es a éste a quien debe resarcirse el daño con la devolución del importe que en un todo o como enganche entregó al sujeto activo.

## PROPUESTA

Incuestionablemente el texto y contenido del tipo penal cometido por fraccionadores debe adecuarse atendiendo a las necesidades de la sociedad actual, dado que no sólo se pretende castigar a los delincuentes, sino que se busca resarcir el daño causado a la colectividad, básicamente a aquellas familias que buscan incrementar su patrimonio adquiriendo un inmueble que ha sido fraccionado o dividido ilícitamente, de ahí que el legislador debe crear una norma que no sólo se limite a privar de la libertad al activo del delito, sino que sea posible el proceso externo generando así una producción económica para la sociedad y que además, en el caso de obtener una sentencia de condena, éste pueda pagar al Estado una remuneración por las erogaciones que en su caso haya realizado, asimismo, se busca la restitución de los daños y perjuicios que haya sufrido el denunciante, quien si bien es cierto no se considera como sujeto pasivo, también es cierto que éste sufrió un menoscabo patrimonial. De ahí, que el texto del tipo penal cometidos por fraccionadores, actualmente prevé:

### DE LOS DELITOS COMETIDOS POR FRACCIONADORES

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

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

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

por veinte años para desempeñar cualquier cargo, empleo o comisión público.

El Agente del Ministerio Público al ejercer la acción penal asegurará y procederá a poner en custodia el inmueble con el organismo encargado del desarrollo urbano en el Estado de México, poniéndolo a disposición de la autoridad competente para el efecto de su posterior decomiso.

Sin embargo, dadas las consideraciones realizadas en el cuerpo de ésta investigación, resultaría adecuada una reforma del tipo penal “cometidos por fraccionadores”, el cual deberá quedar de la siguiente manera:

### **DE LOS DELITOS COMETIDOS POR FRACCIONADORES.**

**ARTÍCULO 189.-** Se impondrán las sanciones previstas para el fraude, conforme al monto del daño o perjuicio que resulten, al que con perjuicio público o privado transfiera o prometa transferir de forma parcial o total, la propiedad o la posesión de un bien inmueble privado, careciendo del previo permiso expedido por el Organismo encargado del Desarrollo Urbano en el estado de México, o cuando teniéndolo no cumpla con los términos en que fue otorgado.

#### **(SE ELIMINA EL SEGUNDO PÁRRAFO)**

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

El Agente del Ministerio Público, al ejercer la acción penal y previa investigación de la titularidad del bien inmueble privado, lo asegurará y procederá a ponerlo en custodia con el Organismo encargado del Desarrollo Urbano en el Estado de México, quien una vez culminado el proceso penal respectivo, en su caso, lo pondrá a disposición de la autoridad competente para el efecto de su posterior decomiso.

## BIBLIOGRAFÍA

- 1) ABARCA, Ricardo. El derecho penal en México. Ed. Cultural, México 2000.
- 2) ALESDANDRI RODRÍGUEZ, Arturo. Tratado de los derechos reales: bienes. 5ª edición, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 1993.
- 3) AMUCHATEGUI REQUENA, I. Griselda. Derecho Penal. 2ª edición, Oxford University Press, México, 2001.
- 4) BACIGALUPO, Z. Enrique. Manual de Derecho Penal. Themis, S.A. de C.V., Colombia, 1996.
- 5) BARATTA, Alessandro. Principios de Derecho Penal Mínimo, Editorial B de F, Argentina, 2004.
- 6) BARRAGÁN SALVATIERRA, Carlos. Derecho Procesal Penal, 2ª edición, Mc Graw Hill, México, 2004.
- 7) BELING, Ernest Von. La doctrina del delito tipo. Traducción de Soler, Ed. Desalma, Buenos Aires, 1944.
- 8) BONNECASE, Julián. Tratado elemental de derecho civil. Tomo I, 1ª edición, Cárdenas Editor y Distribuidos, México, 1985.
- 9) CARRANCÁ Y TRUJILLO, Raúl. Derecho Penal Mexicano. Parte General. 8ª edición, Editorial Libros de México, México, 1967.
- 10) CASTÁN TOBEÑAS, José. La propiedad y sus problemas actuales. Editorial Reus, Madrid, 1963.
- 11) CUELLO CALÓN, Eugenio. Derecho Penal. 9ª edición, Editora Nacional, México, 1961.
- 12) DEL CASTILLO DEL VALLE, Alberto. Versión esquemática y Diccionario de Garantías Individuales. Jurídicas Alma, México, 2006.
- 13) ESQUER, Ricardo. Una ciudad por sus barrios. En: Aguascalientes, una ciudad por sus barrios. Instituto Cultural de Aguascalientes, México, 1991.

- 14) GALINDO CAMACHO, Miguel. Derecho Administrativo. Porrúa, México, 2003.
- 15) GALLEGOS ALCÁNTARA, Eridani. Bienes y derechos Reales. Iure Editores, México, 2004.
- 16) GONZÁLEZ-SALAS CAMPOS, Raúl. La teoría del bien jurídico en el Derecho Penal. Péreznieto editores, México, 1995.
- 17) JESCHECK, Hans-Heinrich. Tratado de derecho penal. Parte General. Volumen I, 3ª edición, Editorial Bosch, Barcelona, 1989.
- 18) JIMÉNEZ DE ASÚA, Luis. Lecciones de derecho penal. Tomo 3, Harla, México, 1997.
- 19) ----- . Principios de derecho penal. La ley y el delito, 3ª edición, Editorial Sudamérica, Buenos Aires, 1990.
- 20) ----- . Tratado de derecho penal, Tomo III, Editorial Lozada, S.A., Buenos Aires, 1958.
- 21) JIMÉNEZ HUERTA, Mariano. Derecho Penal Mexicano. Parte Especial. La tutela del patrimonio. Tomo IV, Porrúa, México, 1977.
- 22) ----- . La tipicidad. Porrúa, México, 1955.
- 23) LÓPEZ BETANCOURT, Raúl Eduardo. Teoría del delito. 8ª edición, Porrúa, México, 2000.
- 24) LÓPEZ MORENO, Eduardo. La cuadrícula en el desarrollo de ciudad hispanoamericana. Universidad de Guadalajara, México, 1992.
- 25) MAGGIORE, Giuseppe. Derecho Penal, Volumen I, 2ª edición, Temis, Bogotá, 1989.
- 26) MARGADANT S. Guillermo Floris. El derecho privado Romano. 25ª edición, Esfinge, Estado de México, 2000.
- 27) MEDINA PEÑALOZA, Sergio Javier. Teoría del delito, causalismo, finalismo, funcionalismo e Imputación objetiva. Segunda Edición, Ángel Editor, México, 2003.

- 28) MEZGER, Edmundo. Derecho Penal. Parte General. Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1985.
- 29) MONTAN BALESTRA, Carlos. Derecho Penal. Introducción y parte general, Editorial Abeledo-Perrot, Argentina, 1998.
- 30) MORINEAU, Oscar. El estudio del derecho. 1ª edición, Porrúa, México, 1997
- 31) MUÑOZ CONDE, Francisco. Teoría General del delito. Editorial Nomos, Sevilla, 1999.
- 32) NAVARRETE RODRÍGUEZ, David. Nuevo Código Penal para el Estado de México con comentarios. Parte Especial Tomo II. Editorial Edmund Mezguer S.A. DE C.V. México, 2007.
- 33) PORTE PETIT CANDAUAP, Celestino. Apuntamientos de la parte general del derecho penal. Porrúa, México, 1983.
- 34) QUIJADA SOTO, Rodrigo. Código Penal del Estado de México comentado y anotado. 1ª edición, Ángel editor, México, 2006.
- 35) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de derecho Civil. Bienes, derechos reales y sucesiones. Tomo II, 26ª edición, Porrúa, México, 1995.
- 36) SAUER, Guillermo. Derecho Penal. Editorial Bosch, Barcelona, 1956.
- 37) ZAFFARONI, Eugenio Raúl. Manual de derecho penal. Parte General. 2ª edición, Cárdenas Editor y distribuidor, México, 1991.
- 38) -----Tratado de derecho penal. Parte General. Tomos III y IV, Editorial EDIAR, Argentina, 1990.

## DICCIONARIOS.

- 1.- Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas. Porrúa, Décima Primera Edición, México, 1998.
- 2.- De Pina Vara, Rafael. "Diccionario de Derecho". Porrúa, México, 1970

## LEGISLACIÓN

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Agenda de Amparo. Editorial Ediciones Fiscales Isef. Décima cuarta edición, 2010.
2. Ley Agraria comentada. Editorial Sista. Quinta edición, 2004.
3. Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México. CD-ROM "Legisla Metropolitano". Lopmon Software. 2007.
4. Código Penal para el Distrito Federal. Agenda Penal 2010. Editorial Ediciones Fiscales Isef. Vigésima tercera edición, 2010.
5. Código Penal para el Estado de México. Legislación Penal Procesal. Editorial Sista. Trigésima novena edición, 2010.
6. Código Penal para el Estado de Tabasco. CD-ROM "Legis Estatal". Informática Mexicana. Centro de Investigación de Software Jurídico.
7. Código Penal para el Estado de Morelos. CD-ROM "Legis Estatal". Informática Mexicana. Centro de Investigación de Software Jurídico.
8. Código Civil para el Estado de México. Legislación Procesal Civil. Editorial Sista. 32ª edición. 2010.
9. Código Civil para el Distrito Federal. Agenda Civil 2010. Editorial Ediciones Fiscales Isef. Décima edición, 2010.

## PÁGINAS WEB

- 1.- <http://www.unesco.org>
- 2.- <http://www.legistel.com>
- 3.- <http://www.scjn.gob.mx/leyes/ProcsLegs.asp>