



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

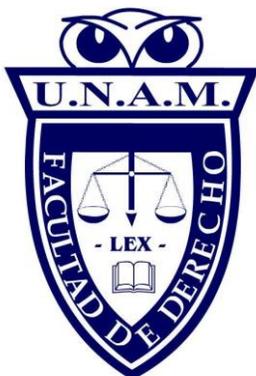
**DIFERENCIAS SUSTANTIVAS Y
PROCEDIMENTALES DE LA EXPROPIACIÓN
COMO FORMA DE REGULARIZAR
LA TENENCIA DE LA TIERRA**

T E S I S

**PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A
ALEJANDRO URBÁN NÁCAR**

**ASESOR:
MTRA. MARÍA DEL CARMEN MONTOYA PÉREZ**



MÉXICO D.F.

2014



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.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

OFICIO INTERNO: SEMCIV76/2014
ASUNTO: Aprobación de/ Tesis.

**DR. ISIDRO ÁVILA MARTÍNEZ,
DIRECTOR GENERAL DE LA
ADMINISTRACIÓN ESCOLAR, U.N.A.M.,
P R E S E N T E.**

El alumno, **URBÁN NÁCAR ALEJANDRO**, quien tiene el número de cuenta **077140528**, elaboró bajo la asesoría y responsabilidad de la suscrita, **Mtra. María del Carmen Montoya Pérez**, la tesis denominada **“DIFERENCIAS SUSTANTIVAS Y PROCEDIMENTALES DE LA EXPROPIACIÓN COMO FORMA DE REGULARIZAR LA TENENCIA DE LA TIERRA”**, y que consta de **169** fojas útiles.

La tesis de referencia, en mi opinión, satisface los requisitos reglamentarios respectivos, por lo que con apoyo en la fracción VIII del artículo 10 del Reglamento para el funcionamiento de los Seminarios de esta Facultad de Derecho, se otorga la aprobación correspondiente y se autoriza su presentación al jurado recepcional en los términos del Reglamento de Exámenes Profesionales de esta Universidad.

El interesado deberá iniciar el trámite para su titulación dentro de los seis meses siguientes (contados de día a día) a aquél en que le sea entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que ahora se le concede para someter su tesis a examen profesional. Dicha autorización no podrá otorgarse nuevamente, sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del examen, haya sido impedida por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de esta Facultad.

Reciba un cordial saludo.

“POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU”
Cd. Universitaria, D. F. , a 17 de junio del 2014.


Mtra. María del Carmen Montoya Pérez.
Directora del Seminario, turno vespertino.



FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE
DERECHO CIVIL

AGRADECIMIENTOS

A “**Dios**”.

A Mis Padres: **Juventina Nácar Moreno** y **Pedro Urbán Zaldívar** quienes me inculcaron, valores y principios, me enseñaron con su ejemplo a tomar el camino de la vida, buscar la mejor manera de vivir en familia, me enseñaron a trabajar, de la mano, hombro con hombro; paso a paso, me dieron todo su amor. Al culminar la presente tesis, cumplo con una promesa, que no podrán ver; sin embargo, estoy plenamente seguro que están orgullosos de mi, su hijo que los extraña todos los días.

A **Olí**, mi bella esposa quien me acompaña desde muy pequeña; aprendiendo juntos tomados de la mano, siendo mis ojos en la nueva vida que emprendimos; amándome sin condición, con gran tenacidad y perseverancia, cuida nuestro hogar con gran esmero; me otorgo la dicha de ser padre, es la voz, la raíz y la fuerza de nuestra familia.

A mis hijos **Abril y Rodrigo**, son lo más bello que la vida me otorgo; a quienes dedico esta tesis con todo mi amor.

A **Serena** mi segunda madre; a **Mariana, Rosalba, Lupita, Enrique, Fernando, Pedro Luis y Margarito**, quienes son parte fundamental en mi familia.

A mi **Abuela Luz**, le agradezco el que me haya amado sin medida en el tiempo que estuvimos juntos.

A **María Luisa** por ser ejemplo como Universitaria, mi amiga y cómplice, por tu amor y cariño, tu tenacidad es ejemplos de fortaleza, en este río de la vida,

A **Rafita y Fernando** con gran cariño y afecto a quienes les agradezco su amistad, fortaleza y sabiduría. Gracias por su ejemplo e invaluable respaldo.

A la **Maestra Montoya**, con todo respeto y admiración, quien me permitió conocerle y confió en este proyecto, por ser mi guía incondicional en la integración de la presente tesis.

A la **Facultad de Derecho** y a todos mis **Maestros**.

A mi ***Alma Mater*** la **Universidad Nacional Autónoma de México**.

A **Ustedes** y a todos aquellos a **Los** que omito mencionar; mi mayor agradecimiento por coincidir en el camino de la vida.

“Muchas Gracias”

Í N D I C E

DIFERENCIAS SUSTANTIVAS Y PROCEDIMENTALES DE LA EXPROPIACIÓN COMO FORMA DE REGULARIZAR LA TENENCIA DE LA TIERRA

	Páginas
INTRODUCCIÓN	I
CAPÍTULO I LA PROPIEDAD COMO DERECHO REAL PRINCIPAL.	1
1.1 Concepto de derecho real.	2
1.2 Diferencia con los derechos personales.	5
1.3 Clasificación de los derechos reales de la propiedad como el derecho real principal.	9
1.4 Concepto de propiedad. (Desde el Derecho Romano a la Edad Media).	15
CAPITULO II LA PROPIEDAD EN NUESTRA LEGISLACIÓN CONTEMPORANEA	 27
2.1 Antecedentes de propiedad.	33
2.1.1 De los aztecas a la invasión española.	34
2.1.2 La Bula Intercaetera.	41
2.1.3 Etapa colonial.	50

2.1.4	México independiente.	52
2.1.5	Ley de desamortización del 25 de Junio de 1856.	53
2.1.6	Constitución Política de la República Mexicana de 1857.	60
2.1.7	Ley sobre Nacionalización de los Bienes del Clero Secular y Regular del 12 de Julio de 1859.	63
2.1.8	El porfiriato y su tenencia de la tierra.	66
2.1.9	La hacienda.	68
2.1.10	Periodo prerevolucionario.	69
2.1.11	La época revolucionaria.	70
2.2	La propiedad en el Código Civil para el Distrito Federal.	74
2.3	Formas de adquirir la propiedad.	77

CAPITULO III. LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL.

81

3.1	La expropiación.	90
3.1.1	Causa de utilidad pública.	97
3.2	La inmatriculación judicial.	105
3.3	La inmatriculación administrativa.	109
3.4	Problemática de la regularización.	113
3.5.	Jurisprudencia.	117

CAPITO IV. DIFERENCIAS SUSTANTIVAS Y PROCEDIMENTALES DE LA EXPROPIACIÓN COMO FORMA DE REGULARIZAR LA TENENCIA DE LA TIERRA 139

- 4.1 Indefensión de los poseedores legítimos y causahabientes 140
- 4.2 Ilegitimidad del acto expropiatorio. 146
- 4.3 Nulidad de la regularización de la tenencia de la tierra por vía de Expropiación. 148
- 4.4 Propuestas para una mejor regulación de la expropiación como forma de regularización de la tenencia de la tierra. 153

CONCLUSIONES. 155

BIBLIOGRAFÍA. 160

INTRODUCCIÓN

La política económica seguida a lo largo de setenta y cuatro años, desde 1940, a la fecha, durante las distintas administraciones federales de este país, motivaron que su crecimiento económico y social fuera difícil, preponderante y de gran consideración, originando el fenómeno de la inmigración y con esto la falta de satisfactores; carencia de servicios públicos de calidad, falta de bienes constitutivos del patrimonio familiar, se acrecentó la demanda de la tierra, su tenencia y con ello su irregularidad, surgiendo como consecuencia zonas habitacionales irregulares, sin servicios, ni la infraestructura mínima requerida, ocupando barrancas, minas, pedregales, planicies, predios agrarios, cerros, llanuras; zonas federales, de reserva ecológica, de desarrollo controlado, propiedad social; ejidales y comunales, mediante transmisiones de hecho conforme a las costumbres, al margen de la ley.

La tierra, como fuente de riqueza, se transmitía por el simple acuerdo de voluntades, induciendo con ello, el tráfico de la misma, la transmisión de la propiedad se dio de generación en generación, en forma verbal, con estricto apego a sus tradiciones y costumbres, o por cuestiones personales, actos unilaterales, y en otros por cuestiones políticas.

Situaciones que determinan nuevamente que la tierra es la riqueza del hombre, recordando la gran frase “Tierra y Libertad” de Emiliano Zapata Salazar, hechos sociales relevantes, se puede plantear que la falta de control fehaciente, en la propiedad y la tenencia de la tierra, aunado a la falta de un registro público competente y actualizado; la carente comunicación entre organismos e instituciones, no permite determinar en forma correcta, su naturaleza y otorgar la seguridad jurídica requerida; problemática vetusta de las autoridades que no logran resolver en forma definitiva esta inseguridad, logrando con ello que la sobreprotección ciudadana y el paternalismo gubernamental, fueran la medida de pacificación política, dejando de ser un derecho y ser una medida de control y arraigo del gobernado, mediante una escritura pública, pretendiendo dar

certidumbre, a la propiedad privada de forma política para obtener un reconocimiento internacional y fortalecer la credibilidad de las garantías inmobiliarias, propias de un país de primer nivel.

La falta de orden genera que surjan grandes detentadores de la tierra y poder; como, fueron los hacendados, con sus tiendas de raya, hoy las grandes corporaciones inmobiliarias, desarrolladoras de vivienda miserable, de interés social, sin servicios ni infraestructura, vivienda de mala calidad, que en lugar de fortalecer un patrimonio obliga a sus titulares, a un crédito hipotecario impagable, figuras y usos que someten al gobernado; como lo fue el ejido en nuestra época posrevolucionaria y como los es actualmente la vivienda de interés social, que en ambos casos limita a sus titulares. Situaciones que deben ser superadas mediante acciones justas, aplicadas con sabiduría, mediante decisiones colegiadas, aplicadas con orden y firmeza, utilizando los avances jurídicos, técnicos y sociales.

Acciones que fueron posibles, gracias a la implementación de una serie de leyes, decretos, acuerdos, circulares, disposiciones administrativas encaminadas a la resolución definitiva, de la irregularidad de la tenencia de la tierra, por otro lado originando con esto, un estado de indefensión, a los gobernados, que se encuentran en un supuesto diferente al contemplado, en un programa de regularización integral de la tenencia de la tierra, donde la tecnología existente, no se aplica por falta de orden y comunicación, carencia de criterio y una incorrecta aplicación e interpretación de las técnicas jurídicas, originan la inseguridad de la tenencia de la tierra; tierra que al fin de cuentas constituye la única riqueza y patrimonio de los habitantes de esta gran nación, hechos y circunstancias, que son el objeto principal de la presente tesis.

Por lo que el primer capítulo definirá el concepto de derecho real, la diferencia con los derechos personales, su clasificación, así mismo los conceptos de propiedad a lo largo de la historia desde el imperio en roma a la edad media.

En el capítulo segundo se plasma históricamente la evolución del derecho de propiedad en México, iniciando con el gran imperio azteca, sus conceptos de propiedad, su régimen territorial, la ilegítima invasión española a nuestro territorio, sus consecuencias, los churriguerescos intentos de justificar la invasión mediante la santificación, de las Bulas papales, la época colonial, donde el poder del tirano dominó la tierra nueva; el México independiente, las leyes fundamentales que surgieron necesariamente para dejar sin efectos el poder del rey español, en materia de tenencia de la tierra, el surgimiento del Código Civil de 1870 y 1884, como resultado a los grandes cambios sociales que en México se generaban, el porfiriato, su despilfarro y jurisdicciones territoriales, la institución de la hacienda, como medida de explotación de la tierra y el hombre, el control territorial ejercido por las compañías deslindadoras, el preámbulo revolucionario, la traición a la tierra, el ejido y la propiedad comunal, la definición y fundamento del concepto de propiedad social como medida de control; sometimiento al pueblo carente de propiedad, buscando el patrimonio familiar, su adaptación al México moderno, la consolidación de la ciudad, su crecimiento desmedido, el surgimiento del Código Civil para el Distrito Federal, así como las diversas formas de adquirir la propiedad.

En el tercer capítulo se abordará el tema de la regularización de la tenencia de la tierra mediante la expropiación, su fundamento, la causa de utilidad pública, las diversas vías de regularización contempladas por la legislación, sus deficiencias; se plasmará el criterio jurisprudencial de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Por último, en el cuarto capítulo se hablará de las deficiencias procedimentales de la expropiación, el estado de indefensión que genera, su ilegitimidad, la falta de una estandarización procedimental administrativa en la integración de los expedientes de expropiación, la incorrecta ejecución de la vía de expropiación; por lo que se plasman diversas propuestas para ejercitar una correcta implementación de la vía de expropiación, en el Distrito Federal, y que sea la base para su aplicación a nivel federal.

CAPÍTULO I. LA PROPIEDAD COMO EL DERECHO REAL PRINCIPAL

Considerando que la propiedad es la base primordial y el interés general de la humanidad, un derecho anhelado, respetado, temido por las grandes civilizaciones antiguas y contemporáneas; iniciaremos su estudio como el principal derecho real que regula nuestra legislación; además, de que este derecho marca uno de los fines principales de estudio de la presente tesis pues la propiedad es el detonador de la riqueza y el poder, elementos que en la actualidad integran un bien jurídico tutelado por lo que la manera de plantear la presente; la concepción de la propiedad, radica principalmente en este derecho real principal, el que se considera, como su causa y efecto, así como por su origen y determinación, atribuible a los principios fundamentales del derecho, ya que un derecho real es: “La facultad correlativa de un deber general de respeto que una persona tiene, de obtener directamente, de una cosa todas o parte de las ventajas, que esta es susceptible de producir.”¹

Al respecto considero necesario analizar primeramente los artículos 830 y 831 del Código Civil para el Distrito Federal de forma supletoria el Código Civil Federal, mismos que no definen a la propiedad, sino solo al propietario; del contenido de estos artículos, deducimos que la ley protege a la propiedad y a quien la detenta, tomando en consideración que el segundo precepto contiene otro punto fundamental, que es una limitación, que le impone el legislador al propietario, es decir, un tercero puede usar y disponer de la cosa propia aun en contra de la voluntad del propietario por causa de utilidad pública; sin embargo como este tema es una parte medular del presente trabajo, aquí sólo lo enunciamos y en el capítulo IV lo analizaremos ampliamente; por ello en este primer punto nos

¹ García Maynez, Eduardo. *Introducción al Estudio del Derecho*, 20ª edición. México. Editorial Porrúa. 1972, p., 212.

avocaremos a exponer y analizar los cinco diversos conceptos y definiciones creadas por autores clásicos, iniciaremos nuestro estudio de los Derechos Reales, comentando las definiciones aportadas por los autores clásicos contemporáneos, los que considero de gran trascendencia.

1.1 Concepto de derecho real.

La propiedad como derecho real principal la define *Eduardo García Máynez* como derecho real, pero en particular define al derecho real como: “La facultad correlativa de un deber general de respeto que una persona tiene, de obtener directamente, de una cosa todas o parte de las ventajas, que esta es susceptible de producir.”²

Respecto a la definición o concepto de derecho real, es menester referir lo expresado por el maestro Ernesto Gutiérrez y González, cuando dice: “Derecho real es: Es el poder jurídico que se ejerce, directa e indirectamente sobre una cosa, para obtener de ella el grado de aprovechamiento que le autoriza su título legal al que ejerce el poder, y es oponible *erga omnes*.”³ Para *Léon Duguit* : “La propiedad no es ya el derecho subjetivo del propietario; es la función social del poseedor de la riqueza.”⁴

La propiedad como derecho real principal la define el jurista José de Jesús López Monroy como: “una actividad económica de un sujeto consistente en la explotación de una cosa, en grado de exclusividad, los restantes miembros del grupo social

² Ídem.

³ Gutiérrez y González, Ernesto. *El patrimonio*. 9º Edición. México. Editorial. Porrúa S.A. 2011, pp. 256 y 257.

⁴ Citado por Gutiérrez y González, Ernesto. Op.cit. nota 3, p. 241.

deben respetar esa actividad si fuese ordenada y el derecho que entonces surge recibe el nombre de derecho real.”⁵

Según el maestro Ernesto Gutiérrez y González, las cosas materia de la relación jurídica, pueden ser objetos, que se cuentan, pesan o miden, cosas corporales o en servicio, denominando a la primera como derecho real principal, de igual forma define: La relación jurídica no está entre la persona y la cosa sino en una relación contra cualquiera que pretenda hacer un interés contra puesto al interés del titular de la cosa. Manifiesta que, lo mencionado es la razón por la que se dice que los derechos reales son ejercitables contra todo mundo, pues imponen la obligación negativa, de respetar su actividad, concluyendo: El Derecho Real se encuentra protegido con una acción real oponible a todo mundo. El mismo autor menciona. “Que los derechos reales están especificados y precisados en la legislación, señala que son de número limitado, efectuando una clasificación: 1.- Propiedad, 2.- Usufructo, 3.- Servidumbre. 4.- Uso. 5.- Habitación y dos que se refieren y sirven de garantía en materia mercantil o de crédito, señalando que son la Prenda y la Hipoteca.”⁶

Señala de igual forma, que tiene las características de preferencia y prosecución, genera la obligación de no hacer. El autor referido señala diversas citas y autores, entre ellas la de *Planiol y Ortolan*, los que según el autor equiparán a los derechos reales con un derecho personal correlativo a una obligación universal pasiva o negativa.

Por su parte Rafael Rojina Villegas señala: “Que el Derecho Real es el dominio, en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona.”⁷

⁵ *Diccionario Jurídico Mexicano*. Editorial. México, Porrúa S. A. 1985. Tomo III, p. 227

⁶ Gutiérrez y González, Ernesto. Op.cit., nota 3, p. 241.

⁷ Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano*, Tomo III. *Bienes Derechos Reales y Posesión*, 15° Edición. México. Editorial. Porrúa, 2012. p. 292.

Antonio de Ibarrola expresa que la propiedad es el tema total de nuestro Derecho Civil así: ... “La noción fundamental del orden jurídico y de la ciencia del derecho es la noción del *SUUM*. El *suum cuique tribure* (dar a cada quien lo que es suyo)”⁸

Al referirnos al derecho comparado, el derecho argentino por medio de Héctor La Faille define al Derecho Real: “como la relación que creaba entre la persona y la cosa. “una relación directa e inmediata”⁹, donde el autor señala que esta postura refleja la doctrina clásica de *Demelombe*. El que a manera de explicación señala: “...de suerte que no se encuentra aquí, más de dos elementos, a saber: la persona, que es el sujeto activo del derecho y la cosa objeto del mismo.”¹⁰ De igual forma el autor los señala como Elementos constitutivos, “... en el derecho real sólo concurren dos: el titular del derecho y la cosa objeto del mismo.”¹¹

La definición y comprensión de ese concepto es fundamental en el desarrollo del presente trabajo, ya que el derecho real tiene diversas definiciones entre ellas encontramos que se ha conceptualizado el derecho real como: “El poder jurídico que de manera directa ejerce una persona sobre un bien determinado para aprovecharlo total o parcialmente, siendo oponible dicho poder a un sujeto indeterminado, que tiene la obligación de no perturbar al primero en el ejercicio de su derecho”.¹²

Por otra parte, **Rodolfo Sohm** señala: “Derechos reales son aquellos derechos privados que atribuyen un derecho de inmediata dominación sobre una cosa frente a cualquiera.”¹³ Autores referidos por **Antonio de Ibarrola**, donde se mencionan, el aspecto interno y externo de los derechos reales y señalan que el Derecho Real es: “un poder jurídico que de manera directa e inmediata ejerce una persona sobre

⁸ Ibarrola, Antonio De. *Cosas y Sucesiones*. 5° ed. México, Editorial. Porrúa S.A. 1981. p. 191.

⁹ Lafaille, Héctor, *Derecho Civil, T. III, Tratado de los Derechos Reales*. Buenos Aires. Argentina, Editada por Compañía Argentina de Editores, S.R.L. 1943. Vol.1° p. 16

¹⁰ Ídem.

¹¹ Ibídem.

¹² Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano Bienes Derechos Reales y Posesión*. 15° Edición. México. Editorial Porrúa. 2012, T. III. p. 293 y 294.

¹³ Citado por Ibarrola, Antonio De, nota 8, p. 65.

un bien determinado, para aprovecharlo total o parcialmente (hasta aquí el aspecto interno), siendo oponible dicho poder a un sujeto indeterminado, que tiene la obligación de no perturbar al primero en el ejercicio de su derecho (aspecto exterior).”¹⁴ Igualmente el referido autor señala la definición de **Duguit y Kelsen**: “como el prototipo del interés digno de tutela”¹⁵, así mismo se refiere a la teoría de **Ihering** del interés jurídicamente protegido.

Señala Antonio de Ibarrola: ... “El elemento intrínseco o aspecto interno de los derechos reales quedaría referido al interés individual y subjetivo que implica una protección jurídica cuando implica un aprovechamiento de los bienes u objetos exteriores.”¹⁶

De los conceptos expuestos de derecho real antes expuestos el suscrito considera que la concepción más completa es la del autor Rafael Rojina Villegas y me adhiero a dicha definición ya que contiene cada uno de los elementos indispensables para comprender con mayor veracidad y amplitud a los derechos reales.

1.2 Diferencia con los derechos personales.

Al respecto, las diversas doctrinas tanto de autores extranjeros como nacionales, concuerdan en la actualidad, con la diferencia que existe, entre el derecho real y derecho personal.

García Máynez, al seguir la tesis de **Planiol**, ratifica que los derechos y deberes sólo los tienen las personas y define: “Derecho Real es la facultad correlativa de un deber general de respeto que una persona tiene de obtener directamente de

¹⁴ Ídem. Op. cit., p. 66.

¹⁵ Ídem.

¹⁶ Ibarrola, Antonio De. Op. cit., p. 66.

una cosa todas o parte de las ventajas que ésta es susceptible de producir”¹⁷. Y Derecho Personal: “Es la facultad que una persona llamada acreedor tiene de exigir a otra, llamada deudor, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa.”¹⁸

Antonio de Ibarrola hace un resumen indicando que:

“...1) Todas las teorías y doctrinas anteriormente expuestas confunden el aspecto económico de los derechos reales y su naturaleza jurídica, especialmente *Bonnecase*.

2) Además las doctrinas que afirman que el objeto de los derechos reales es el bien o la cosa, son falsas, pues ese objeto forzosamente tiene que ser la conducta humana, ya que teniendo el derecho objetivo, conjunto de normas, por objeto directo la regulación de la conducta humana en su interferencia, ... No es cierto que el objeto del derecho real directa e indirecta sea la cosa. El objeto de un derecho siempre es la conducta humana.”¹⁹

3) “Además es de indicar que, en los derechos reales existe una cosa como objeto indirecto, que es el bien sobre el que se ejerce el poder jurídico”²⁰. Así mismo, es de mencionar que la teoría ecléctica, comete el error de considerar que el aspecto interno o contenido de los derechos reales es un poder económico de aprovechamiento; situación sustentada por Antonio de Ibarrola, la que considero correcta; dicho autor examina los textos de *Planiol* y de *Ostolan*, y en general señala: “como obligación pasiva universal, que se traduce en la abstención de todo el mundo de perturbar el derecho ajeno, no es, ni puede ser el deber correlativo específico de los derechos reales, pues existe no solo en los derechos

¹⁷ *Ibidem*.

¹⁸ Ibarrola, Antonio De. Op. cit., nota 9, p. 66.

¹⁹ *Ídem*. Pp. 70 y 71.

²⁰ *Ídem*.

absolutos, sino también en los relativos, ya que no se expresa otra cosa que la necesidad indiscutible de respetar el derecho ajeno”²¹

Antonio de Ibarrola define al derecho subjetivo como: “... la facultad jurídica, derivada de una norma de derecho objetivo, por virtud de la cual un sujeto está autorizando para interferir lícitamente en la esfera de derechos de otro sujeto o para impedir que un tercero interfiera en su esfera de derecho o en su conducta...”²²

Los derechos reales son subjetivos y los clasifica Antonio de Ibarrola de la siguiente manera:

a) “En los derechos reales sobre cosa ajena, existe una facultad jurídica, derivada de una norma de derecho objetivo, por virtud de la cual un sujeto está autorizado para interferir lícitamente en la esfera jurídica del propietario: usufructo, servidumbre, hipoteca, etc.

b) En la propiedad ordinaria el titular tiene una facultad jurídica, derivada de una norma de derecho objetivo, para impedir que un tercero interfiera en su esfera de derecho perturbándolo en sus facultades de usar, gozar y disponer del bien objeto de la propiedad ordinaria, intelectual o industrial. Aquí el sujeto pasivo es indeterminado.”²³

Antonio de Ibarrola realiza un estudio comparativo entre los derechos reales y los personales, los que agrupa en cinco puntos, que a continuación se transcribe:

1) “Que en el derecho de crédito hay dos sujetos determinados, un objeto y un vínculo jurídico, ***juris vinculum***; en derecho real existe un sujeto activo; el pasivo

²¹ Ídem.

²² Ídem.

²³ Ibídem. Pp. 71 y 72.

(**Ortolan, Planiol**) es universal. En los derechos reales distintos de la propiedad, si existe un sujeto pasivo determinado: el propietario cuya propiedad se ha desmembrado, y además un sujeto pasivo universal.

2) El objeto de los derechos tanto reales como personales, es la conducta humana; pero en los derechos reales existe además un objeto indirecto siempre, un bien corporal o incorporeal; en los demás derechos solo existe la conducta humana.

3) En cuanto al sujeto pasivo universal a que se refiere **Planiol**, su desmedida extensión lo priva de toda significación real: limitémoslo a aquellas personas que de manera permanente o accidental integra nuestra comunidad de vida.

4) El deudor en una obligación de crédito tiene una obligación patrimonial concreta y temporal; el sujeto pasivo de un derecho real tiene una obligación extrapatrimonial, general y permanente.

5) En los derechos de crédito el deudor debe colaborar con el acreedor para que pueda existir la satisfacción integral de esa facultad jurídica, voluntaria o forzosamente.”²⁴

El mismo autor concluye:

1) “Derechos reales y derechos personales forman, a nuestro modo de ver, dos categorías jurídicas distintas e irreductibles.”²⁵

Por su parte Borja Soriano, expresa que para definir el derecho real, es preciso considerar los dos aspectos:

²⁴ Ídem.

²⁵ Ibídem.

- A) “Bajo su aspecto interno, en donde el derecho real representa un poder jurídico directo sobre la cosa;
- B) Bajo su aspecto externo, lo que aparece es la obligación general que tiene por fin hacer respetar la situación del titular respecto de la cosa. Obligación pasiva que es distinta de la individual que caracteriza al derecho personal.”²⁶

Al respecto las conclusiones planteadas por **Antonio de Ibarrola**, son base en la integración de los criterios seguidos por el suscrito, para la definición, de los derechos reales de las personas, en el desarrollo de la presente tesis.

1.3 Clasificación de los derechos reales de la propiedad como el derecho real principal.

Rafael de Pina, señala sobre el tema que: “Aunque se ha intentado reunir todos los derechos reales en uno solo –en el de dominio-, no obstante admitirse que éste es, como representativo del derecho de propiedad, el derecho real por excelencia”, el mismo autor continua señalando; “como escribe Valverde no se puede negar que existen otros derechos reales, con independencia del dominio, que se conciben como una figura jurídica propia y determinada, y que subsisten por sí mismos”.²⁷ “... los derechos reales son calificados de absolutos, pero hay que tener mucho cuidado al interpretar esta calificación, que sólo hace referencia a que se caracterizan por dirigirse hacia la universalidad de las personas, a que son derechos *erga omnes*, no queriendo expresarse con ello que sean absolutos en el sentido de que carezcan de limitaciones, pues realmente, hoy no existen derechos ilimitados.”²⁸

²⁶ Citado por Ibarrola, Antonio, De. Op. cit., p. 72 y 73. Planiol, Ripert & Picard: *Traite Pratique de Droit Civil Français Roguin*. (Tratado Practico de Derecho Francés) *La Science Juridique Pure. (Ciencia Jurídica Pura)* Número 40. T. III. Pp. 941 y 942.

²⁷ Ibarrola, Antonio, De. Op. cit., nota 8, p. 72 y 73.

²⁸ Ídem. p. 74.

Genéricamente los derechos reales se clasifican en:

- a) Derechos reales principales.
- b) Derechos reales accesorios.

Los Derechos Reales Principales y los Derechos Reales Accesorios o de Garantía, se han clasificado de diversas formas, en diversas épocas y países tanto en Francia como en España, por lo que el suscrito está de acuerdo a la consideración de Rafael Rojina Villegas, complementadas por la opinión del maestro Ernesto Gutiérrez y González, por lo que se concluye la siguiente clasificación:

Derechos reales Principales:

- Propiedad.
- Usufructo.
- Uso.
- Habitación.

Derechos Reales Accesorios o de Garantía:

- Prenda.
- Hipoteca.

Considero pertinente mencionar la clasificación que hace Rafael de Pina, el que refiere: "Ateniéndose a la situación creada por el Código Civil para el Distrito Federal la enumeración de los derechos reales es la siguiente: La posesión, la

propiedad, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres, la prenda, la hipoteca, el derecho hereditario, el arrendamiento por más de seis años, el derecho del tanto, la condición resolutive de la venta, el acto de reserva y el derecho de retención.”²⁹

Dicha opinión se complementa: “Rojina Villegas, estima que los derechos reales que directamente se refiere el Código Civil no son solo los que acabamos de enumerar, sino que lo son también: las diversas formas de la propiedad intelectual y de la propiedad industrial que constituye en su concepto no sólo son manifestaciones de derechos absolutos, sino también de verdaderos derechos reales, debido a que el titular ejerce un poder jurídico sobre esa clase de bienes inmateriales, oponibles a los terceros y está capacitado para ejercer los actos de dominio y de administración que caracteriza a los derechos reales en general.”³⁰

Gutiérrez y González, señala: “derecho real es el poder jurídico que se ejerce, directa e indirectamente sobre una cosa, para obtener de ella el grado de aprovechamiento que le autoriza su título legal al que ejerce el poder, y es oponible *erga omnes*.”³¹

De igual forma dicho autor precisa que el derecho real se clasifica: “.... a).- Derecho real principal y derecho real accesorio., b).- Derecho real mobiliario y derecho real inmobiliario., c).-Derecho real perpetuo y derecho real temporal., d).- Derecho real sobre cosa material y Derecho real sobre cosa inmaterial., e).- Derecho real Civil, y Derecho real del estado Administrativo.”³²

El Maestro Ernesto Gutiérrez y González³³ explica cada una de sus clasificaciones, las cuales refiere y fundamenta legalmente, por lo que señala que:

²⁹ Citado por: Ibarrola, Antonio. De. Op. cit. Nota 9. p. 73.

³⁰ Citado por: Ibarrola, Antonio, De. Op. cit. Nota 9. Pp. 73 y 74.

³¹ Gutiérrez y González, Ernesto. Op. cit. Nota 3. Pp. 257 y 258.

³² Ídem.

³³ Ibídem.

El Código Civil de 1928 reguló los derechos reales de: propiedad, usufructo, uso, habitación, servidumbre, hipoteca y prenda, y señala:

1. El derecho real principal otorga la tenencia de la cosa a nombre propio, y permite inclusive que otra persona la pueda tener, pero a nombre del titular del derecho real. Y respecto al derecho real accesorio señala: no da la tenencia de la cosa, y si lo da, es a nombre de otra persona y no a nombre propio.

2. El derecho real principal o de primer grado es autónomo, pues no depende en su existencia, validez o vigencia de otro acto o figura jurídica, en tanto que el derecho real accesorio de segundo grado, depende en todo de otro acto o figura jurídica.

Dicha clasificación se considera apropiada toda vez que es la base del análisis del derecho real principal integrado por la propiedad y como consecuencia, cuando se legitima a dicha propiedad y la perfecciona otorgando la seguridad jurídica necesaria, dando la forma, y su apropiada inscripción en el Registro Público. Inscripción o registro que no es un elemento esencial o requisito básico fundamental; situación que es materia del presente trabajo y pudiera ser de otras tesis, ya que en materia registral se presenta una teoría por demás atrevida e irreverente contra esta institución, misma que se fortalece día a día, la que señala que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal así como el de otras entidades como el Instituto de Servicios Registrales del Estado de Morelos, el Instituto de Función Registral del Estado de México, entre otros, no son registros de propiedad y ni mucho menos son públicos, se manifiesta lo anterior en función de las grandes incongruencias presentadas en la actualidad, por los orígenes de la propiedad y antecedentes de tracto de la misma, así como el costo y el retraso de los actos administrativos que se realizan ante dichas dependencias registrales.

El Maestro Gutiérrez y González³⁴ al respecto realiza la siguiente clasificación:
Derecho real mobiliario y Derecho real inmobiliario:

1) Derechos reales mobiliarios son la propiedad, el usufructo, el uso, la prenda y la hipoteca.

2) Derechos reales inmobiliarios son la propiedad, el usufructo, el uso, la habitación, la servidumbre y la hipoteca, clasificación que no concuerda, toda vez que relaciona a los derechos de garantía con el bien que lo origina, pero el mismo autor rectifica y señala de manera fundada su postura, la que se observa como dice: "...esa apreciación es equivocada y vulgar y solo parcialmente cierta."³⁵

Derecho real perpetuo y derecho real temporal, al respecto Gutiérrez y González señala: "Esta clasificación atiende al tiempo que dura o vive el derecho real y se puede decir que sólo la propiedad y la servidumbre son derechos reales perpetuos y que todos los demás establecidos por la ley, son temporales."³⁶

Derecho real sobre cosas materiales y derecho real sobre cosas inmateriales, y señala el referido autor: "Si el derecho real recae sobre una cosa que se puede captar por medio de los sentidos, se dice que es un derecho real sobre cosa material y si la cosa no se puede captar por esos conductos, entonces se habla de un derecho sobre cosa inmaterial."³⁷

Y continua señalando: "La regla es que el derecho real recae sobre cosas tangibles, sobre cosas materiales, pero en manera excepcional, puede recaer sobre cosas intangibles, como el derecho real en sí mismo".³⁸

³⁴ Gutiérrez y González, Ernesto. Op. cit., p. 261.

³⁵ Ídem.

³⁶ Ibídem

³⁷ Ibídem.

³⁸ Ibídem.

El autor en mención hace referencia al derecho real civil y derecho real del Estado o administrativo, diciendo: “Esta clasificación responde a la persona que es titular del derecho real. Si el titular es un particular, se habla de un derecho civil, pero si ese derecho recae sobre una cosa cuya titularidad corresponde al Estado o es un “Ente” del sector paraestatal, entonces es un derecho real del Estado o administrativo”.³⁹

Ernesto Gutiérrez y González señala que la tesis de *Números Apertús* o Número Abiertos es compleja toda vez que es el marco de legalidad de la autoridad administrativa para acreditar la legitimación de sus actos por lo que transcribe a la letra:

a) “En todo el ámbito del Derecho, rige el principio fundamental de la legalidad, el cual se enuncia de esta manera: el estado sólo puede hacer lo que la ley le determina; los particulares pueden hacer o abstenerse de todo lo que quieran, a menos que la ley se los prohíba o les determine lo que deban hacer”⁴⁰

El autor enuncia lo dispuesto en el Artículo 124 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, donde se legitiman los actos de autoridad, en el que señala: “Las facultades que no están expresamente concebidas por esta constitución a los funcionarios federales, se entienden reservadas a los Estados”, así mismo refiere lo dispuesto en su artículo 3° de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes que establece que: “El poder público solamente puede actuar en uso de facultades expresas, mientras que los particulares pueden hacer todo lo que las leyes no les prohíban. Sigue concluyendo el autor lo siguiente: “En consecuencia de este principio, si en el Código Civil no se establece una prohibición en donde se determina que los particulares no pueden crear nuevos derechos reales diferentes a los del texto legal, ni tampoco hay prohibición de que

³⁹ Ídem.

⁴⁰ Ídem. Pp. 264 y 265

alteren la fisonomía o régimen jurídico de los que regula la ley, se debe concluir, que eso les está permitido.”⁴¹

En este punto el Maestro Gutiérrez y González enfatiza la posibilidad de que el gobernado tenga la posibilidad de crear nuevos derechos reales.

b) “La Ley no agota todas las posibilidades de cosas de derechos reales que la vida jurídica y las relaciones entre particulares exige, por lo cual éstos deben de encontrarse en la posibilidad de establecer los derechos reales que requieran, así como modificar a su conveniencia los que establece la ley.”⁴²

c) “Finalmente, el aspecto de la publicidad del derecho real para que sea respetado y conocido de todo el mundo -debe el derecho real ser conocido por la colectividad- no es problema, toda vez que si se crea uno nuevo o se modifica el sistema de uno ya existente, ese derecho se podrá dar a conocer a la colectividad por medio de su inscripción en el registro público de la propiedad”. Esto lo fundamenta con la postura de que cualquier nuevo derecho real es posible de inscribir en el registro público de la propiedad, conforme a lo dispuesto por el artículo 3042 I del código, el que dice: En el registro público de la propiedad inmueble se inscribirán: I Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, Adquiera, transmita. Modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles”.⁴³

Lo antes plasmado es la base del análisis de la presente tesis, ya que la tenencia de la tierra se basa en los derechos reales que como lo señala nuestro maestro el Derecho es un ente en plena evolución, es cambiante y se adapta a las necesidades de los gobernados, ya sea por tradición o malos usos. Como se analizara en el transcurso del presente trabajo.

⁴¹ Ídem.

⁴² Ibídem

⁴³ Gutiérrez y González, Ernesto. Op. cit. Pp. 264 y 265.

1.4 Concepto de propiedad. (Desde el Derecho Romano a la Edad Media).

Se iniciará el estudio de este concepto partiendo, desde el derecho romano, por lo que tomaremos como base lo señalado por el maestro Guillermo Floris. Margadant: “Las fuentes romanas no nos proporcionan una definición del derecho de propiedad; ni siquiera utilizan una terminología uniforme para designar este concepto -encontramos el término de *dominium* de *mancipium* y de *propietas*-, pero los comentaristas condensaron el derecho de propiedad en la breve fórmula *ius utendi, fruendi, abutendi*”⁴⁴, el autor continúa diciendo: “A estos tres elementos se puede añadir un cuarto, el *ius vindicandi*, el derecho de reclamar el derecho 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 tanto, se puede oponer a terceros.”⁴⁵

Floris Margadant, afirma que: “La propiedad es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste pueda proporcionar”.⁴⁶

Por su parte, el Maestro Rojina Villegas, señala que el concepto romano de la propiedad se divide en períodos o etapas. “Primera Etapa: El derecho de propiedad al través de la evolución sufrida en el derecho romano. ... Éste la consideró como una cosa. Esta era la característica del dominio *ex jure quiritum*”.⁴⁷

⁴⁴ Floris Margadant S., Guillermo. *El Derecho Privado Romano*, 11ª edición, México. Editorial Esfinge, S.A. 1982, pp. 244 y 245.

⁴⁵ Floris Margadant S., Guillermo. Op.cit., p. 245.

⁴⁶ Floris Margadant S., Guillermo. Op.cit., p. 244.

⁴⁷ Rojina Villegas, Rafael. *Derecho Civil Mexicano*. México. Editorial, Porrúa S.A. 2012. T. 3º. p. 297.

El autor continúa: “En el derecho romano, además de estas tres características de derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, se fijaran los tres elementos clásicos ***jus utendi, jus fruendi y jus abutendi.***”⁴⁸

Lo mencionado concuerda con la política señalada con antelación por el maestro Margadant ya que la figura de propiedad se integra de manera diferente y en menor calidad a la que el Derecho Romano concebía o aplicaba formalmente en la *civitas* romana, el mismo autor señala: ... “se elaboró en el derecho pretoriano un concepto de propiedad parecido al dominio, porque tuvo por objeto ciertas cosas, cuando no era posible admitir el dominio, concediéndose a los extranjeros.”⁴⁹

Concepto general seguido por diferentes teorías o corrientes pero todas coinciden en los conceptos especializados de propiedad dentro del campo o competencia del *páter familias* y sus protegidos como es el caso señalado para los extranjeros o clientes, según la configuración de Margadant.

Por lo mencionado con antelación, plasmo las enseñanzas del maestro Rafael Rojina Villegas: “En materia de bienes inmuebles se refirió esta forma a los fundos provinciales, en los que no se concedía el dominio, sino un derecho semejante a él, que posteriormente, en la época de Justiniano, se denomina como simple derecho de propiedad o propiedad pretoriana.”⁵⁰ Este concepto denota que el marco de legalidad como hecho generador de la propiedad se sujeta al dominio romano, como lo señala el autor: “...por qué no se empleó alguno de los medios o formas aptas para transmitirlo.”⁵¹ De igual forma el autor da un ejemplo: “...tratándose de las cosas ***mancipii*** para transmitir el dominio romano se requería en los primeros tiempos, y después en el derecho clásico, recurrir a la ***mancipatio*** o a la ***in jure cessio***, si sólo había una ***traditio***, ésta no transmitía el

⁴⁸ Ídem. Pp. 297 y 298.

⁴⁹ Floris Margadant S., Guillermo. Op. cit., p. 245.

⁵⁰ Rojina Villegas, Rafael. Op. cit., nota, p. 297.

⁵¹ Ibídem. p. 298 a 299.

dominio, aunque si la posesión y un derecho que después el pretor organiza con caracteres al dominio y que se designó simplemente como propiedad.”⁵²

Continúa señalando: “El derecho romano, por tanto, hasta antes de Justiniano, la institución de la propiedad tenía un aspecto tanto civil como político para conceder el dominio sólo a los ciudadanos romanos.”⁵³

Los conceptos mencionados son claros en cuanto a la definición de propiedad pero con las diferencias o desigualdad en los aspectos civil y político, donde se concedía el dominio sólo a los ciudadanos romanos: “Como en el derecho pretoriano poco a poco se fueron asignando a la propiedad las características del dominio, en las Institutas de Justiniano se explica que propiamente esas diferencias se han venido enseñando más bien por recuerdo a la tradición, pero no porque tenga un valor práctico, y por esta razón se suprimirá esas diferencias y estableció un concepto único de propiedad para ciudadanos y extranjeros, por esto, a partir de Justiniano la *traditio* transmite la propiedad, el dominio, con relación a toda clase de bienes.”⁵⁴ “Segunda etapa: Desde Justiniano hasta el Código Napoleón. No obstante que en el derecho de Justiniano se logra suprimir las diferencias de carácter político en la propiedad, y que se llegó a un concepto único del dominio, comienza, a partir de la época feudal, por la organización especialísima del estado, a marcarse nuevas diferencias, pero en sentido inverso y con una trascendencia de mayor alcance.”⁵⁵

Por otra parte, se afirma que el: “Periodo medieval. Durante la Edad Media, el régimen más difundido para la explotación de la tierra fue el que reservaba el “dominio directo”, al señor y concedía el “dominio útil”. A quien la trabajara, mediante cargas, gravámenes o estipendios, que en definitiva quedaron como única expresión del derecho nominal, a que se redujo el primero. Los que ejercían

⁵² Ídem.

⁵³ Ídem. Pp. 299.

⁵⁴ Ibídem

⁵⁵ Ídem.

el segundo rescataron esas trabas con el andar del tiempo y gran parte de la propiedad estaba libre de ellas cuando se produjo la revolución de 1789.”⁵⁶

El cristianismo tuvo gran trascendencia, en relación a la propiedad, como un nuevo concepto de dominio y señala: “... nadie tiene la disposición plena de la riqueza, que recibe a título de fideicomiso, para distribuirla y hacer disfrutar de ella a los demás, una vez cubiertas sus propias necesidades.”⁵⁷

Rojina Villegas señala: “Tal criterio que se refleja desde los evangelios y a través de San Pablo tuvo su gran expositor filosófico en **Santo Tomás de Aquino**, quien caracterizó este derecho como **potestas procurandi et dispensandi**.”⁵⁸

Principios que trascendieron, social y políticamente, donde se presentaron abusos de los terratenientes o señores feudales, los que eran dueños de tierras, así como de las vidas de los ciervos, propiedad del señor feudal, la injusticia contenida en esta época a través de dicho poder delegado a través del rey del que se le atribuye un poder superior o por mandato divino, disponía de la propiedad a su libre criterio o albedrío, lo que propicio a lo largo de la historia cambios sociales y revoluciones.

El moderno individualismo, los abusos de los terratenientes –cuando sus privilegios perdieron el fundamento originario- provocaron reacciones en el plano ideológico, a la vez que en el político,... si bajo ciertos aspectos, este acontecimiento persiguió fines igualitarios por lo que hace al dominio, lo incluyó entre los famosos “derechos del hombre”, colocados en orden superior en la ley misma: “Fiel reflejo de esa tendencias el Código Napoleónico de 1804, que tanto prestigio obtuvo en el siglo pasado y que todavía lo conserva. El dominio aparece, allí respetado como un súper-derecho, que deja la cosa sometida a la voluntad del titular, cuidándose poco de los terceros- y menos, de la comunidad”, sigue

⁵⁶ Ídem.

⁵⁷ Ídem. p. 299 y 300.

⁵⁸ Rojina Villegas, Rafael. Op. cit. Pp. 299, a 300.

señalando el autor citado: "...aplicando con todo rigor; la dureza del *ius abutendi*; la extensión material en el espacio y en el subsuelo –estos y otros corolarios de los textos o de la doctrina- agigantaron dicha figura jurídica, hasta atribuirle una amplitud sin precedente a lo largo de la historia.”⁵⁹

En el siglo anterior, se presenta tres características esenciales que señala: “ 1) Organización de un régimen de propiedad individual, análogo al del derecho romano, 2) Establecimiento de las mismas desmembraciones que existían en el digesto, con simples variantes secundarias, 3) Prohibición expresa o implícita de las desmembraciones de la época feudal.”⁶⁰

Dos de los cuatro puntos o épocas mencionados por el maestro Rafael Rojina Villegas se encuentran comprendidos dentro del presente capítulo, pero es necesario comentar los otros dos por ser de gran importancia en la comprensión del mismo; los que seguiré planteando por épocas: “Tercera época. Nuestro código de 1870 y 1844 en relación con el Código Napoleón y la Declaratoria de los Derechos del Hombre y del ciudadano de 1789. Leyes comprendidas dentro de una generación de cambios sociales y fortalecimiento del derecho en todo el mundo, lo que termina con una época final: ... Cuarta época: El derecho de propiedad en la actualidad. El derecho moderno tiene su antecedente doctrinal en las ideas de Duguit; y su expresión legislativa, entre nosotros, en el art, 27 Constitucional y en el Código Civil de 1928.”⁶¹

Últimas etapas o puntos que serán mencionados en los incisos a y b del capítulo II de la presente tesis, ya que son la base para la conceptualización de la propiedad, objeto y materia de la expropiación.

Para una mejor comprensión de la propiedad algunos autores dividen su estudio en:

⁵⁹ Rojina Villegas, Rafael. Op. cit., p. 299.

⁶⁰ Rojina Villegas, Rafael. Op. cit. Pp. 304, a 306.

⁶¹ Ídem. Pp. 304, a 306.

- a) La legislación romana hasta antes de Justiniano;
- b) La legislación romana desde Justiniano hasta antes de la Revolución Francesa pasando por el feudalismo;
- c) Desde la Revolución Francesa hasta la concepción de la propiedad como fusión Social.⁶²

En el Derecho Mexicano los periodos están marcados de la siguiente manera:

- a) Desde la dominación española hasta los códigos de 1870 y de 1884;
- b) Del Código últimamente citado hasta la Constitución de 1917.”
- c) Hasta el Código Civil de 1928.⁶³

En ese orden de ideas, en Roma el referido autor señala en cuanto al presente punto lo siguiente: “En el Derecho Romano encontramos como característica del derecho de propiedad, en su primera época, las siguientes: es una institución del **Jus Civile**; por tanto, sólo los ciudadanos romanos podían tener derecho de propiedad **ex jure Quiritium**; y era un derecho absoluto, perpetuo y exclusivo: Absoluto, porque no admite limitación; perpetuo, porque no se extingue por el no uso y exclusivo, porque no se puede ejercer conjuntamente, por una o más personas sobre el mismo objeto, ya que no elaboró una teoría completa sobre la copropiedad.”⁶⁴

En el derecho romano la copropiedad no se aplicaba a situaciones particulares ya que la amplitud y especialización de la propiedad era por demás superior a las necesidades de los tribunos romanos y esta figura se consideraría como excepción; por otra parte: “También los glosadores consideran al derecho de

⁶² Aguilar Carvajal, Leopoldo. *Segundo Curso de Derecho Civil*. 4ª edición. México. Editorial. Porrúa, S.A. 1980, p. 101.

⁶³ Aguilar Carvajal, Leopoldo. Op. cit., p. 101.

⁶⁴ Ídem.

propiedad como integrado por tres facultades: ***jus utendi***; ***jus fruendi*** y ***jus abutendi***.”⁶⁵

Los principios fundamentales del derecho de propiedad antes planeados son considerados por Leopoldo Aguilar Carbajal⁶⁶ de la siguiente forma: ... la primera faculta al propietario, se dice, para usar la cosa; la segunda, para hacer suyos los frutos que produzca y la tercera para gravarla y dispones de ella, ya que en realidad nunca significó una facultad para abusar de la cosa. En la presente exposición el autor referido concuerda con la opinión de Margadant y Rojina Villegas, ya que el fundamento e interpretación de dicha figura concuerdan tanto en su apreciación personal así como en sus fundamentos, lo que fortalece la opinión del suscrito ya que concuerdo con la opinión de los autores ya referidos, Aguilar menciona en cuanto a la propiedad quiritaria lo siguiente: “Al lado de la propiedad quiritaria existió la creación pretoriana para los extranjeros, de la ***propietas***, protegida por el ***jus gentium*** y a la que se le daban atributos semejantes a la propiedad quiritaria”⁶⁷.

Concepto o definición a la que me adhiero sin dejar de observar que la especialización del derecho romano fue más definitiva y que al hablar de los derechos de adquirir bienes por los extranjeros, estos se podrían confundir al pretender aplicar al tema que nos ocupa y mucho menos aplicar en la actualidad. Ya que su naturaleza y conceptualización de derechos del ciudadano romano son completamente distintos.

El segundo periodo que abarcaremos comprende desde los inicios del derecho: Se caracteriza porque la Roma Imperial se extendió a otros territorios y sin embargo el derecho de propiedad quiritaria sólo reposa sobre fundos itálicos; además, solo los ciudadanos romanos podían ser titulares de él; en vista de esto, se extendió la ciudadanía a todos los habitantes del imperio y se hizo objeto del

⁶⁵ Ídem.

⁶⁶ Ibídem.

⁶⁷ Ídem.

derecho de propiedad a los fundos no itálicos. Dejó de ser un derecho político reglamentado en cierta forma por el Derecho Público, para convertirse en una institución de derecho privado.

El tercer periodo se caracteriza por la desaparición del Imperio Romano y la entrada del feudalismo; desaparece el poder central y la propiedad se considera como un derecho de la tierra, de dominio feudal, privilegios, por la confusión entre *imperium y dominium*, volviendo a estar reglamentada por el Derecho Público.

El autor continúa señalando las diferencias entre el *jus gentium* y la propiedad quiritaria y explica lo siguiente: “Al lado de esta propiedad principal; aparece una delegación por medio del desdoblamiento entre dominio útil y dominio eminente, como apareció la distinción, en Derecho romano, entre propiedad quiritaria y la propiedad reglamentada por el *jus gentium*.”⁶⁸

Castan Tobeñas, al tratar el presente punto, enuncia a *Chironi, Barassi y Dusi*, civilistas italianos que al decir del autor contraponen tres categorías de derechos reales:

- a) Derecho de goce y disposición, como el derecho de propiedad.
- b) Derecho de simple goce, como la servidumbre.
- c) Derecho de garantía (que tiene por contenido únicamente la utilidad de cambio), como la prenda y la hipoteca.”⁶⁹

Igualmente enuncia a juristas alemanes y señala que: “*Wolff* separa los derechos reales provisionales (la posesión) y los derechos reales propiamente tales o definitivos. En este segundo grupo se incluyen la propiedad y los derechos reales

⁶⁸ Ídem.

⁶⁹ Castan Tobeñas, José. *Derecho Civil Español Común y Foral*. Derecho de Cosas. 14ª edición. Editorial. España. Reus, S.A. Madrid, 1992. T. 2º. p. 61.

limitados (gravámenes) y estos últimos se subdividen en derechos de disfrute (servidumbre, derecho de superficie, etc.), derechos de realización de un valor pecuniario, (como las cargas reales, hipotecas, deudas inmobiliarias, etc.) y derechos de adquisición (tanteo y otros).”⁷⁰

Se afirma que: “la doctrina Suiza de **Steinaver**, diferencia, de un lado la propiedad y de otro, los derechos reales limitados regidos por el número *clausus*, subdivididos, a su vez, en derechos de servidumbre, derechos de garantía y cargas reales, a los que añade de una categoría de derechos que presentan cierta analogía con los reales, (obligaciones reales, derechos personales reforzados, derechos de apropiación y expectativas de derecho real).”⁷¹

Las anteriores opiniones de los autores incluidos en este capítulo nos lleva a la conclusión de que el derecho real de propiedad desde sus inicios y a la fecha es un poder jurídico que se ejerce sobre una cosa para usarla, disfrutarla y disponer de ella.

La doctrina concluye en el sentido de que sólo se deben inscribir los títulos que expresamente prevea la ley; sin embargo se permite que todo derecho real que inventen los particulares se puedan inscribir en el registro público, cumpliendo los requisitos de publicidad del derecho real, para que sea conocido y oponible a terceros; el beneficio de la inscripción ante el Registro Público, implica la publicidad que se necesita, conforme a derecho, pero en esta tesis se deberá aplicar en un régimen perfecto, hablando registralmente, ya que a la fecha los registros públicos, adolecen de una serie de fallas y deficiencias las que son graves, afectando el derecho del gobernado y ocasionaría que dichos antecedentes o registros pudieran ser afectados de nulidad.

⁷⁰ Ídem.

⁷¹ Ídem.

Esa nulidad se puede dar dependiendo de su origen o naturaleza o en atención al hecho que los genera, ya que en la actualidad se encuentran a resguardo o en custodia un número ilimitado de antecedentes de tracto, tanto del acervo registral de libros, como del acervo registral de folio, o folios electrónicos, ya que el registro primario se encuentra destruido o incompleto, lo anterior en virtud de que algunos libros fueron sustraídos de forma irregular o bien otros registros y antecedentes se encuentran extraviados ya que durante muchos años por el mal uso se destruyeron dichos antecedentes por falta de un proceso de consulta seguro y confiable.

Actualmente la tecnología se aplica de forma supletoria para resguardar dichos acervos registrales mediante sistemas informáticos de captura y escaneo, acciones muy buenas pero tardías ya que estos acervos registrales se desmoronaron literalmente, durante el transcurso de los años, algunos se destruyeron, otros fueron destruidos intencionalmente y se desprenden actos y antecedentes dubitables, y en el peor de los casos estos antecedentes son nulos por ser de naturaleza ilícita o derivados de inducción a error mediante dolo y mala fe, o de manera inconsciente ya que existen antecedentes primarios que no pueden ser replanteados correctamente en la cartografía o en las ortofotos digitales,⁷² mismas que no pueden ser ajustados a la realidad de la creciente mancha urbana, sin que medie un acto colegiado que certifique el trabajo entre áreas registrales, tanto técnicas y jurídicas, así como la necesaria intervención de diversas instituciones que se involucran con la tenencia de la tierra, como organismos que vigilan las zonas federales y usos de suelo, reservas ecológicas, control de aguas, barrancas, bosques, playas arrecifes sin importar su naturaleza, tantas instituciones que durante muchos años se han creado para salvaguardar la propiedad. Situación que ha generado un sinnúmero de

⁷² El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) define en el compendio de criterios y especificaciones técnicas para la generación de datos e información de carácter fundamental en su punto 9.4. que: Las ortofotos digitales son una fuente empleada para la actualización de cartografía topográfica y temática, así como catastral, dado su gran detalle y exactitud. En el punto XV señala: "Ortofoto digital.- la imagen de una fotografía aérea, en la cual han sido removidos los desplazamientos causados por la inclinación de la cámara o sensor y el relieve del terreno. Está referenciada a una proyección cartográfica, por lo que posee las características geográficas de un mapa, además de la calidad pictórica de la fotografía. <http://www.inegi.org.mx> consulta: 10-marzo -2014.

acciones encaminadas a otorgar la certidumbre registral necesaria para cada caso en particular y con esto proteger la propiedad frente a terceros, cumpliendo con la publicidad necesaria, y no solo sea un proceso de forma, sino un acto pleno que y que consolide a las instituciones que custodian a la propiedad.

CAPITULO II

LA PROPIEDAD EN NUESTRA LEGISLACIÓN CONTEMPORANEA

Al inicio del presente capitulo considero necesario plasmar el contenido del artículo 544 del Código Civil Napoleónico, promulgado de 21 de Marzo del año 1804 hoy vigente con sus modificaciones, por ser la propiedad, la base de nuestra tesis. Considero prudente transcribir conceptos y preceptos fundamentales de dicho ordenamiento en su texto original para que no pase desapercibido el espíritu del legislador; en ese orden de ideas es de indicar que:

“Article 544 La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu’on n’en fasse pas un usage prohibén par les lois ou par les reglements.”⁷³ Traducción: Artículo 544 La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa de la manera más absoluta, siempre que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos.⁷⁴

Texto que al ser comparado con el Artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal así como preceptos de las diferentes entidades federativas de la República Mexicana denotan una similitud, con el antecedente Napoleónico, mismo que, adolece de una grave simplificación, la que analizaremos con base a las diversas fuentes que fundaron y motivaron nuestra legislación a través de nuestra historia jurídica.

Por lo anterior, es que dicho ordenamiento es de gran importancia ya que incluso algunos autores han indicado que: “El Código Civil Francés, es el antecedente legislativo en materia civil, en la era contemporánea.”⁷⁵

⁷³ Código Civil Francés Traducción por el Gobierno Francés <http://www.legifrance.gouv.fr> consulta: 25/noviembre/ 2013.

⁷⁴ Ídem.

⁷⁵ Sánchez Cárdenas Dávila, Jorge A., *Diccionario Jurídico Mexicano*, México, Editorial Porrúa, 1985. Tomo II, p. 119.

Situación que comparto porque gracias al genio y tenacidad de Napoleón, se originó el antecedente básico de nuestra legislación en materia civil, y particularmente el concepto de propiedad, mencionado en cuanto a los antecedentes de nuestros Códigos Civiles: Por lo que respecta a los códigos civiles mexicanos cabe apuntar lo siguiente: Al independizarse México de España, sobrevino un caos legislativo por la diversidad e incertidumbre de las leyes.

Existen varios antecedentes de Códigos Civiles en México, el Código Civil para el gobierno del Estado Libre de Oaxaca de 1828; el proyecto del Código Civil presentado al segundo congreso constitucional del Estado Libre de Zacatecas por la comisión encargada de redactarlo de 1829; el proyecto de González Castro de 1839; el proyecto Justo Sierra, de gran importancia pues constituye el antecedente del Código Civil de 1870. Fue encargado por Benito Juárez, a Justo Sierra padre, quien lo elaboró en el convento de la Mejorada en Mérida Yucatán. El proyecto Lacunda producto de los trabajos realizados por José M. de Lacunda, Pedro Escudero y Echanove y Luis Méndez; Código Corona de 1868; Código Civil, del Estado de México de 1870. Estos son los antecedentes del Código Civil, de 1870 formado por los señores Mariano Yáñez, José María Lafragua, Isidoro Montiel y Rafael Donde. El Código Civil, de 1870 fue sustituido por el de 1884 que en gran medida reprodujo a su antecesor de 1870 y, finalmente, el Código Civil actual que fue promulgado en 1928 y que entro en vigor en 1932.⁷⁶

Lo mencionado es de considerar como una generalidad, toda vez que nuestro tema se debe analizar desde el punto de vista de nuestra legislación contemporánea, aunada a la opinión de Rodolfo Batiza, quien señala que en la integración de nuestra legislación, se denotan diversas fuentes originales, fuentes oficiales, fuentes reales y otras fuentes,”⁷⁷ fuentes que no son el objeto principal de estudio en el presente capítulo por lo que no serán tratadas, lo que si es necesario considerar al Código de 1928 como base de nuestra legislación contemporánea.

⁷⁶ Ídem.

⁷⁷ Batiza, Rodolfo, *Las Fuentes del Código Civil de 1928*. México, Editorial. Porrúa, S.A. 1979, pp. 13 a 19.

Fundamentalmente analizaremos la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Nuestra Suprema Carta, señala:

Artículo 2°, inciso A. fracción VI. “Acceder con respeto a las formas y **modalidades de la propiedad y tenencia de la tierra** establecidas en la Constitución y a las leyes de la materia, así como a los derechos adquiridos por terceros o por integrantes de la comunidad, al uso y disfrute preferente de los recursos naturales de los lugares que habitan y ocupan las comunidades, salvo aquellos que corresponden a las áreas estratégicas, en términos de esta Constitución. Para estos efectos las comunidades podrán asociarse en términos de ley.”

Es necesario el análisis, a la letra, de nuestra Constitución Política, toda vez que el concepto de propiedad se utilizó de manera directa, siendo esta la base de estudio de tesis, por lo que veremos a la propiedad tal y como lo refiere nuestra norma suprema, sin dejar de estudiar lo dispuesto por nuestro Código Civil, así como diversas leyes, reglamentos, jurisprudencia y tesis, que son aplicables al concepto de propiedad.

Se considera que las reformas del presente artículo en el año 2001, son inconstitucionales, ya que carecen del conocimiento histórico de nuestra gran nación, solo denota tintes políticos de sumisión y estigmatización de nuestros antecesores, sin respeto del acervo histórico y cultural de nuestros pueblos, tal parece que los primeros pobladores de nuestro México, se disgregaron o sucumbieron a la invasión ilegítima y transculturación, después de la llegada de los hombres blancos, barbados, émulos de Quetzalcóatl.

Este artículo, genera un nuevo tipo de propiedad y posesión de la tenencia de la tierra, pasando por alto siglos de cultura y tradición de hombres y mujeres dignos de linaje antiguo.

Lo dispuesto en la fracción VI, referida, señala la acción de:... **“Acceder, con respeto a las formas y modalidad de propiedad y tenencia de la tierra...”**, lo que denota tintes de individualidad, rompiendo con el principio de aplicación general de la Ley, entre otros principios, así mismo, se toma el riesgo de legitimar las transmisiones de la propiedad y la tenencia de la tierra, efectuadas al margen de nuestras leyes, bajo el pretexto de los malos usos y de las malas costumbres, buscando soluciones políticas y no legales.

El siguiente precepto constitucional es de gran importancia en la determinación de los conceptos de propiedad y de tenencia de la tierra, es una de las base de estudio de la presente tesis, considerando que el referido artículo es el fundamento institucional del Derecho Agrario moderno, la base de estudio de la tenencia de la tierra y si se remonta a la historia, a la propiedad privada en toda nuestra nación, se legitimó en gran parte, por la propiedad social y el objeto de estudio es la propiedad y la tenencia de la tierra así como sus acciones y consecuencias, mismas que son analizadas, dentro del ámbito del Derecho Civil, al igual que la figura de la expropiación, concepto, procedimiento y consecuencias, que a pesar de tener soporte de carácter administrativo, sus principios, acciones, consecuencias, hechos y actos jurídicos, forzosamente se rigen por el Derecho Civil.

El artículo 27 Constitucional dispone:

Artículo 27.- “La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.”

En su segundo párrafo señala:

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

El párrafo anterior contiene una de las bases y principios fundamentales de la presente tesis, que trata ampliamente en diverso punto de la misma, aclarando que el concepto de expropiación, así como el fundamento de la misma y su consecuencia, ha quedado debidamente acreditada, con la simple lectura, quedando enmarcado el concepto de utilidad pública y el soporte fundamental de una expropiación y su contraprestación la indemnización que esta se podrá efectuar **mediante indemnización**, concepto que enmarca diversas posibilidades y que de forma real denotan la incertidumbre que conllevan los procesos de expropiación y la determinación y certidumbre del propietario, o poseedor legítimo, principios que son la base de diversas leyes y reglamentos, que integran todo un procedimiento administrativo y legal que se generó con el concepto de propiedad y expropiación.

Continuando con el texto del artículo 27. De la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el tercer párrafo señala:

“La nación tendrá en todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias

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

El párrafo descrito es la base fundamental de nuestro concepto de propiedad, así como de la propiedad privada, enmarca principios para la protección de la economía, lograr: ... **“hacer una distribución equitativa de la riqueza”**..., lo que soporta una de las conclusiones de la presente tesis: que la tierra es la riqueza de hombre, bien único fortaleza y poder en la sociedad.

Continuando con el estudio del Artículo 27 Constitucional, se denotan diversos concepto de propiedad aplicados a la tierra, conceptos de propiedad, dentro del campo del derecho agrario, mismo que no corresponde estudiar, en esta tesis, por su propia naturaleza, pero lo que es de gran trascendencia es el hecho de la transmisión de la tierra, a través de los medios de uso común, afectados por los usos y costumbres, todos estos actos y hechos están regidos por nuestro Código Civil, mediante actos formales o informales de comercio, aplicando contratos de naturaleza civil y en su caso mercantilmente como lo son la venta de títulos agrarios o constancias agrarias expedidas por los comisariados ejidales, o autoridades agrarias de menor rango, que lucrando con los bienes de la nación, con el patrimonio ejidal y comunal, incrementando el crecimiento desordenado de la

mancha urbana y con ello el aumento, de los problemas sociales, por falta de servicios, tráfico que genera una gran irregularidad, donde las decisiones políticas de control y sometimiento del pueblo, arraigando al hombre a un bien inmueble, son definitivas como el ejido, la propiedad social, propiedad comunal, pequeña propiedad agraria, etc., donde la figura del patrimonio familiar, ha dejado de aplicarse, con todos estos conceptos e instituciones, que están sujetas a la voluntad de unos cuantos y que afectan la legítima posesión de la tenencia de la tierra, conceptos y hechos que se tratarán en los siguientes capítulos de la presente tesis.

Así mismo, este Artículo 27 Constitucional, fundamenta las diversas formas de regularizar la tenencia de la tierra como lo es: la expropiación, principalmente y desde el punto de la propiedad privada, la inmatriculación judicial y la inmatriculación administrativa, resoluciones judiciales que contienen; adjudicaciones por remate, adjudicaciones intestamentarias o testamentarias en su caso; acciones de prescripción, positiva o negativa, figuras y puntos que se tratarán con más detenimiento en el capítulo tercero de la presente.

2.1 Antecedentes de propiedad.

Es necesario iniciar el presente estudio de la propiedad refiriendo su historia, en el período comprendido desde los aztecas, a la conquista, analizaremos la *Bula Inter Caetera*, la Etapa Colonial, el México Independiente, la Ley de Desamortización del 25 de junio de 1856, La Constitución Política de la República Mexicana de 1857, Ley sobre Nacionalización de los Bienes del Clero Secular y Regular del 12 de Julio de 1859, El Porfiriato y su tenencia de la tierra, la hacienda, el periodo prerevolucionario, y la época revolucionaria.

2.1.1. De los aztecas a la invasión española.

La propiedad en la Historia de México y en particular en el Distrito Federal, principalmente, debe ser remontada necesariamente a la zona que ocupara la gran Tenochtitlán (1325). Etapa histórica reconocida como horizonte histórico, comprendido de 1300 a 1521, en la que el pueblo azteca sobresaliera en pleno siglo XV, configurando su organización política, económica y social, al igual que sus instituciones; basada principalmente en las guerras floridas, que marcan la posibilidad de imposición de un sistema de vida, mediante un régimen jurídico de propiedad, división de trabajo y de clases sociales; cultura, religión, etc., factores determinantes que motivaron, a fines del siglo XV, que la organización del imperio azteca fuera la más sólida para resistir el embate y transculturación de los invasores españoles, recordando que esta historia la escribieron los vencedores, por lo que solo analizaremos nuestra historia desde el punto de origen, integración y fundamentos de la propiedad.

El período comprendido de 1168 a 1325 marca la llegada del pueblo azteca al Anáhuac, al Valle de México; la última fecha indica, el momento de la constitución y establecimiento del pueblo azteca en Tenochtitlán.⁷⁸

Es incierto que al pueblo *tenochca* se le denominara azteca, ya que su nombre está ligado al de *Aztlán*, punto mítico de partida de la peregrinación de las siete tribus nahuatlacas: *yopica*, *tlacochcalca*, *huitznahuac*, *cihuatecpaneca*, *calmecca*, *tlacatecpaneca* e *itzcuyitecatl*, dándole el nombre azteca como denominador de organización social, término utilizado a la llegada de los españoles.⁷⁹

Dada la naturaleza del peregrinaje la tribu se asienta en el Anáhuac, dominios o propiedad del reino de Azcapotzalco por lo que el pueblo azteca acepta sumisión y

⁷⁸ Von Hagen W., Víctor, *Los Aztecas (Hombre y Tribu)*, 14° edición. México, Editorial Diana, 1983, pp. 48 y 49.

⁷⁹ Medina Cervantes, José Ramón, *Derecho Agrario*. México, Editorial Harla. 1987, p. 20.

vasallaje, pagando altos tributos por la ocupación del Anáhuac, hasta establecer la triple alianza con los pueblos de *Tlacopan* (hoy Tacuba) y Texcoco.

Situación que consolida políticamente al pueblo azteca, constituyéndolo formalmente como una nación con características firmes de lo que consideramos un Estado: “corporación territorial dotada de mando originario”,⁸⁰ mismo que incrementa a costa de los pueblos sometidos, confirmando que la posesión de la tierra integra un factor de poder y de diferenciación social, la tributación sumisa y el vasallaje del pueblo conquistado, fueron la fuente de la propiedad, al igual de aquellas tierras, heredadas de generación en generación, consolidando los principios de posesión, como medio de adjudicación de bienes, caso contrario al de las familias nobles, que por herencia y enajenación constituyeron la propiedad privada en menoscabo de la propiedad comunal.

La comunidad azteca, basada en la división del trabajo, fortaleció la organización política y social de la nación azteca que fundamentalmente, se somete a los lazos de parentesco en la determinación de sus gobernados, dentro de toda estirpe, la cual se consolida en la creación del *Calpulli*, palabra que se deriva de los vocablos **calli**, que significa casa, y *pulli* o *polli*, que significa agrupación de cosas semejantes, en la que la definición más aceptada por los diferentes intérpretes, es la de barrio o vecindario. El *calpulli* tenía su centro de decisiones, su órgano máximo de administración recaía en el consejo de ancianos denominados “*huehues*”, que tenía jurisdicción civil y criminal, en las que el *calpullec* era el responsable entre otras cosas de la distribución de las tierras, por lo que la figura del *calpulli* constituyó el centro de organización política, económica, administrativa, religiosa y jurídica del pueblo azteca.

El Estado azteca como un ente oligárquico, teocrático y militar, basó su integración en clases sociales arraigadas a la tierra en las que la educación, la guerra, el comercio, la religión y los lazos de sangre, fluían en el linaje azteca constituyendo

⁸⁰ Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Diccionario Jurídico Mexicano*. México, Editorial. Porrúa. 1985. T. IV. p. 104.

tres clases sociales, la dirigente, la nobleza y la clase baja en la que perdura una pirámide social basada en la detentación del poder, estrechamente relacionado con la propiedad, como fuente de riqueza, sistema en el que el régimen de propiedad está definido con las clases sociales, la propiedad queda a cargo de guerreros, jueces, comerciantes o determinado a un objetivo social de la comunidad como medio de sustento de un grupo social específico. Debido a lo anterior, José Ramón Medina Cervantes hace la siguiente clasificación de la propiedad.⁸¹

P Ú B L I C A S

<i>TLATOCACALLI:</i>	<i>TIERRAS DEL SEÑOR.</i>
<i>TECPANTLALLI:</i>	<i>TIERRAS DE LOS NOBLES.</i>
<i>TEOTLALPAN:</i>	<i>TIERRAS POR GASTOS DE CULTO.</i>
<i>MILCHIMALLI:</i>	<i>TIERRAS POR MANTENIMIENTO DEL EJERCITO.</i>
<i>PILLALLI:</i>	<i>TIERRAS DE NOBLES O HIDALGOS.</i>

C O M U N A L E S

<i>CALPULLALLI:</i>	<i>TIERRAS DE LO BARRIOS.</i>
<i>ALTEPETLALLI:</i>	<i>TIERRAS DE LOS PUEBLOS.</i>

C O N Q U I S T A

<i>TLATOCAMILLI:</i>	<i>TIERRAS DEL SEÑORIO.</i>
<i>YAHUTLALLI:</i>	<i>TIERRAS POR DERCHOS DE CONQUISTA, A DISPOSICIÓN DEL REY.</i>

⁸¹ Medina Cervantes, José Ramón, Op.cit., p. 36.

De la clasificación mencionada se desprenden para su estudio y comentario las tierras denominadas comunales que comprenden al *calpulli* y al *altepetlalli*, ya que son la base o antecedente de la propiedad privada sujeta a diversas modalidades propias del pueblo mexicana.

El *calpulli* o *chinancalli* es el barrio que sirve como base de la división geográfica y política de los aztecas. En sus inicios fue determinante el parentesco para establecer el *calpulli*, que más tarde cede los lazos organizativos y políticos.

Por lo que se le dividió en dos tipos de *calpulli*: rural y urbano, que no difieren en la estructura y funcionamiento, excepto en su localización,⁸² los que se caracterizaron, por ser dotados de tierras, integrándose jurídicamente como *calpulli*, tierras que se daban en propiedad mediante heredades, que a la vez eran poseídas y usufructuadas por los integrantes del *calpulli*, dando con esto, a la posesión, el fundamento a la propiedad precaria, caracterizadas por tres elementos considerados por José Ramón Medina Cervantes:⁸³

- A) TRABAJO CONTINUO DE LA TIERRA
- B) VECINDAD
- C) HERENCIA

Principales aspectos de las tierras del *calpulli*:

“- Se asignan las parcelas: (TLALMILLES O MILPAS)

- Exclusivamente a los miembros del *calpulli* que vivieron en el barrio correspondiente.
- No se podía recibir más de una parcela que se cercaba con magueyes o piedras, de ahí que se castigara la monopolización de predios.

⁸² Romero Vargas Iturbide, Ignacio, *Los Gobiernos Socialistas del Anáhuac*. México, Editorial. Romero Vargas, 1978, pp. 23 a 25.

⁸³ Medina Cervantes, José Ramón. Op.cit., p. 38

- Era requisito cultivar personalmente la parcela, excepto que fuera huérfano, menor, muy viejo o que estuviese enfermo.
- No se permitía arrendar la tierra, salvo cuando el titular del *calpulli* se lo arrendara a otro *calpulli* para satisfacer un servicio público.
- La falta de cultivo de la tierra por dos años continuos era causa de sanción y si durante el siguiente año continuaba sin sembrarse se le privaba de los derechos sobre la parcela y esta se reintegraba al *calpulli* para ser adjudicada a otra persona.
- Mediante la herencia se transmitía la parcela a los descendientes. En caso de que no hubiese familiares la parcela se reintegraba al *calpulli*.⁸⁴

De acuerdo a la organización social y la distribución territorial antes mencionada y considerando al *calpulli* como célula en la detentación de la tierra, no es posible decir, que el pueblo azteca intuyera, la idea del derecho de propiedad tal y como lo conocían los españoles, ya que éste concepto abstracto correspondía a sociedades, con otro tipo de evolución por lo que podemos establecer; que las fuentes de la propiedad o el hecho generador de estas, fue la invasión, situación universalmente reconocida, como hecho primario de propiedad, distinguiéndose entre estas por las sociedades que las desarrollaron, sin que existiera referencia o similitud, en el ejercicio del derecho de propiedad.

El invasor español, no pudo comprender el complejo sistema social del pueblo azteca, regido por el respeto a sus instituciones y tradiciones, la dominación ibérica, originó el problema de propiedad, en su calidad de invasor, prevaleció sobre el vencido, destrozando y aniquilando sus raíces, trastornando no solo las instituciones tradicionales del pueblo azteca, sino la mentalidad del pueblo indígena ya que tuvo que sucumbir, a un nuevo concepto del universo que la invasión le imponía; una religión, un idioma, enfermedades, malas costumbres y un derecho, que desconocía y que pronto lo dejó colocado en uno de los últimos peldaños de

⁸⁴ Ídem.

una estructura social, que se formaba en una nación que ya no podían considerar como suya.

Es a raíz de la ilícita invasión, tildada dolosamente de conquista, que en México se genera la hasta ahora indescriptible problemática que plantea la propiedad de la tierra, en todos sus aspectos conocidos, situación que ha perdurado más de cuatro siglos.

La invasión de las tierras constituyeron el derecho incipiente de propiedad, el hecho generador de la tenencia de la tierra, caso concreto, es el que nos ocupa en donde el poder de España, sobre las indias o Nueva España, se instituyó mediante la invasión ilegítima; hechos que por su misma naturaleza, son del orden público, no es posible fundar el derecho de propiedad privada, de los reyes españoles sobre las tierras de América en hechos ilícitos.

Es de mencionarse que a partir de la invasión, (recordando que Hernán Cortés, la inicio el 24 de abril de 1519, con unos cuantos hombres leales a su mando al llegar a San Juan de Ulúa; y la consumó con muchas penurias el 13 de agosto de 1521, al tomar y destrozar la gran Tenochtitlán);⁸⁵ comenzó entonces a formarse en lo que ahora es México un cierto tipo de propiedad que anteriormente, entre nuestros antepasados, era absolutamente desconocida, donde la lucha por la propiedad quedaría planteada de manera inevitable, entre el invasor español y las clases privilegiadas indígenas, que colaboraron al derrocamiento del imperio azteca.

Una vez derrotado el pueblo azteca, diezmada su nobleza, arrasados y destruidos sus templos, arrojados y perseguidos los sacerdotes indígenas, según lo describe Bernal Díaz del Castillo, los españoles tomaron el lugar y las atribuciones de sus vencidos, al realizarse gradualmente la sustitución, las grandes masas indígenas que estaban en posesión de la tierra, se vieron envueltas en una nueva

⁸⁵ Delgado Moya, Rubén, *Derecho a la Propiedad Rural y Urbana*. México, Editorial. Pac, 1993, pp. 83 y 84.

organización social, que se iniciaba con un cambio radical, en el concepto de propiedad que habría de llegar al alternar y transformar todo orden conocido, de tal manera, que la posesión de la tierra que se derivaba de la calidad de vecino, heredad o el hecho de trabajar en el *calpulli*, se vio alterada para convertir esa posesión en servidumbre.

Mendieta y Nuñez en relación a la invasión manifiesta que los españoles “al apoderarse mediante la fuerza de las armas del territorio dominado por los indios no hicieron otra cosa que seguir la bárbara costumbre de los pueblos fuertes, que ha perdurado desgraciadamente hasta nuestros días.”⁸⁶

Antonio de Ibarrola al respecto refuta a Mendieta y Nuñez, diciendo que: “el maestro no se ha empapado en las sabias enseñanzas de Francisco de Vitoria el padre del Derecho Internacional Público, que sucintamente expuesto puede leerse en la obra de Rafael Aguayo Spencer, ni se coloca dentro del marco de la época, de la realidad histórica y de las circunstancias que dieron origen al conflicto... creemos que el hecho de que la conquista ni fue censurable, ni habría podido ocurrir en forma distinta de la que se revistió además, todos los pueblos sometidos a la durísima dominación de los aztecas fueron más bien los que la consumaron, con el afán de verse liberados de una bien cruel tiranía. Michoacán en especial, creyó haber despertado de una espantosa pesadilla al cerciorarse de la caída del imperio azteca.”⁸⁷

Rubén Delgado Moya, al respecto comenta, calificando de lastimosas las discusiones bizantinas, mencionando que: “el carácter particular de las expediciones organizadas por iniciativa privada, limitándose la acción oficial a sancionarlas, mediante la firma de convenios a los que se llamo capitulaciones, por las cuales quedaban definidos los derechos, obligaciones y privilegios de los expedicionarios sobre las tierras descubiertas, hizo que la hazaña de la conquista

⁸⁶ Ídem.

⁸⁷ De Ibarrola, Antonio, *Derecho Agrario*. México, Editorial Porrúa, 1975, p. 51.

quedara fuertemente saturada del matiz de empresa económica, empresa **suigeneris**, en que los asociados invertirán su dinero y muchas veces nada más que su valor, con la esperanza de hacer fortuna rápida y fácilmente.”⁸⁸

2.1.2 La *Bula Intercaetera*.

La ambición del europeo, en busca de los metales preciosos y el tributo, fueron la base de una nueva economía, basada inevitablemente, en la detentación de la tierra, mediante la explotación del hombre, a través de la esclavitud; riquezas más codiciadas del nuevo mundo, de tal suerte que la organización de la propiedad en el proceso de integración del latifundio, fue marcado por la escasa productividad y las vinculaciones eclesiásticas o mayorazgos, que se originaron en la época, se formalizaron con las *Bulas de Alejandro VI*.

Las bulas que expidió la Santa Sede por conducto de Alejandro VI, repercutieron indiscutiblemente sobre la propiedad en México con la invasión española, en la colonia, la independencia, la reforma, la revolución de 1910 y en la Constitución de 1917, aseveración que es objeto de análisis y reflexión ya que por su estudio e interpretación se han configurado diversas interpretaciones y opiniones, que no son materia de esta tesis.

Es de mencionarse que la Santa Sede expidió 5 bulas, de las cuales destacan tres: la *inter caetera* del 3 de mayo de 1493, la *inger caetera* y la *hoodie siquidem*, ambas del 4 de mayo de 1493, destacando la primera de estas, toda vez que en ellas se contiene la donación que hizo Alejandro VI, a favor de los reyes católicos, del territorio de la Nueva España, donación en la que se pretendió justificar la artera invasión ibérica, documento que dió origen, a un sin número de razonamientos lógicos y jurídicos, que influyeron en la gran historia de nuestro México, por lo que considero necesario transcribir en el presente trabajo su texto completo:

⁸⁸ Delgado Moya, Rubén. Op.cit., pp. 85 y 86.

BULA INTER CAETERA

“Alejandro Obispo, siervo de los siervos de Dios: a los ilustres carísimos en Cristo hijo Rey Fernando, y muy amada de Cristo Hija Isabel de Castilla, de León, de Aragón, de Sicilia y de Granada, salud y bendición apostólica. Lo que más entre todas las obras agrada a la religión cristiana sea exaltada mayormente en nuestros tiempos, y que en toda parte sea ampliada y dilatada, y se procure la salvación de las almas, y las bárbaras naciones sean deprimidas y reducidas a esa misma fe. Por lo cual, como quiera que esta sacra silla de San Pedro a que por favor de la divina clemencia, aunque indignos hayamos sido llamados, conociendo de voz que sois Reyes y Príncipes Católicos verdaderos, cuales sabemos que siempre ajéis sido y vuestros preclaros hechos de que ya casi todo mundo tiene entera noticia, lo manifiesta, y que solamente lo deseéis, más con todo conato, esfuerzo, fervor y diligencia, no perdonando a trabajos, gastos, ni peligros, y derramando vuestra propia sangre, lo habéis y habéis dedicado desde atrás a ello todo vuestro ánimo y toda vuestra fuerza, como lo testifica la recuperación del Reino de granada, que ahora con tanta gloria del Divino Nombre Hicisteis, librándole de la tiranía sarracena. Dignamente somos movidos, no sin causa, y debemos favorablemente y de nuestra voluntad concedores aquello mediante lo cual, cada día con más ferviente ánimo a honrar del mesmo Dios, y ampliación del Imperio Cristiano, podáis proseguir este Santo y loable propósito de que nuestro inmortal Dios se agrada. Entendimos, que desde atrás había des propuesto en nuestro ánimo de buscar y descubrir algunas islas y tierras firmes remotas e incógnitas, de otros hasta ahora no halladas, para reducir los moradores y naturales de ellas al servicio de nuestro Redentor y que profesen la fe católica; y que por haber estado muy ocupados en la recuperación del dicho Reino de Granada, no pudisteis hasta ahora llevar a deseado fin vuestro santo y loable propósito; y que finalmente, habiendo por voluntad de Dios cobrado el dicho Reino, queriendo poner en ejecución vuestro deseo, proveísteis al dilecto hijo Cristóbal Colón, hombre apto y muy conveniente a tan gran negocio y digno de ser tenido en mucho, con navíos y gente, para semejantes cosas bien apercebidos; no sin grandísimos trabajos, costas y peligros, para que por la mar buscase con diligencia las tales tierras firmes e islas remotas e incógnitas a done hasta ahora no se había navegado, los cuales después de mucho trabajo, en el fervor divino habiendo puesto toda diligencia, navegando por el mar océano, hallaron ciertas islas remotísimas y también tierras firmes, que hasta ahora no habían sido por otros halladas, en las cuales habitan muchas gentes, que viven en paz; y andan según se afirma. Desnudas y que no comen carne. Y a lo que los dichos vuestros mensajeros pueden colegir, estas mesmas gentes, que viven en las susodichas islas y tierras firmes creen que hay un dios creador en los cielos y que aparecen azas aptos para recibir la fe católica y ser enseñados en buenas costumbres y se tiene esperanza, que si fuesen doctrinados, se introducirán con facilidad

en dichas tierras e islas el nombre del Salvador, Señor Nuestro Jesucristo. Y que el dicho Cristóbal Colón hizo edificar en una de las principales de las dichas islas una torre fuerte, y en guarda de ella puso ciertos cristianos que con él habían ido, para que desde allí buscasen otras islas y tierras firmes remotas e incógnitas; y que en las dichas, y tierras ya descubiertas se halla oro y cosas aromáticas y otras de gran precio, diversas en genero y calidad. Por lo cual teniendo atención a todo lo susodicho con diligencia principalmente a la exaltación de la fe católica, como conviene a reyes y príncipes católicos y, a imitación de reyes vuestros antecesores de clara memoria, propusisteis con el valor de la divina clemencia sujetar las susodichas islas y tierras firmes a los y los habitantes naturales en ellas a la fe católica.

Así que nos alabando mucho al Señor este vuestro santo loables propósito y deseando que se llevado a debida ejecución y que el mismo nombre de Nuestro Salvador se planten en aquellas partes: os amonestamos muy mucho en el Señor y por sagrado bautismo que recibisteis, mediante el cual estáis obligados a los mandamientos apostólicos, y por la entraña de misericordia de Nuestro señor Jesucristo atentamente os requerimos, que cuando intentáredes emprender y proseguir del todo semejante empresa, queráis y debáis con ánimo pronto y celo de verdadera fe, inducir los pueblos que viven en tales islas, a que reciban la religión cristiana y que en ningún tiempo os espantéis los peligros y trabajos, teniendo esperanza y confianza firme que el Omnipotente Dios favorecerá felizmente vuestras empresas y para que siendo os concedida la libertad de la gracia Apostólica, con más libertad y atrevimiento tornéis el cargo de tal importante negocio: motu proprio y no a instancia de petición vuestra, ni de otro que por voz lo haya pedido; mas de nuestra mera libertad, y de cierta ciencia y de la plenitud del poderío apostólico, todas las islas y tierras halladas y que se hallen descubiertas, y que se descubrieren hacia el Occidente y Mediodía fabricando y comprometiendo una línea del Polo Ártico, que es Septentrional al polo Antártico que es de Mediodía; ora se hayan hallado islas y tierras firmes, ora se hallaren hacia la India o hacia cualquier otra parte la cual línea diste de cada una de las islas que vulgarmente se dicen Azores y Cabo Verde, cien leguas hacia el Occidente y Mediodía. Así que todas sus islas y tierras firmes halladas y que se hallaren descubiertas y que se descubrieren desde la dicha línea hacia el Occidente y Mediodía, que por otro rey o príncipe cristiano no fueren actualmente poseídas hasta el día del Nacimiento de Nuestro señor Jesucristo próximo pasado, el cual comienza el año presente de mil cuatrocientos y noventa y tres en el año primero de nuestro Pontificado”⁸⁹.

⁸⁹ Gracia Gallo, Alfonso, *Las Bulas de Alejandro VI y el Ordenamiento Jurídico de la Expansión Portuguesa y Castellana en África e Indias*. Anuario de Historia del Derecho Español. Editorial España. Madrid, 1958, pp. 799 a 807.

Sin embargo consideramos que la donación que realiza la iglesia católica es ilegal de pleno, ya que esta tuvo como fundamento las decretades del derecho medieval, que solo tenía aplicación a las islas, pero no a tierra firme, como era caso de la Nueva España, y únicamente su competencia y aplicación se refería al pago de tributo a la santa sede, mas no al apoderamiento de los bienes de los naturales.

Al respecto Martha Chávez Padrón indica que la donación antes mencionada de la santa sede apostólica tuvo como origen la disputa entre dos países católicos con motivo del descubrimiento del nuevo mundo, atribuyéndose la santa sede la calidad de autoridad arbitral expidiendo las bulas anteriormente mencionadas, igualmente Antonio de Ibarrola señala que no fue una sola bula la de Alejandro VI, sino que, este autor reconoce la existencia de tres documentos que anteriormente fueron enunciados, los autores en cita las convalidan y reconocen dándole validez plena.

Después de analizar el contenido de las bulas alejandrinas es necesario comentar que estas presentaron incongruencias, porque dieron como base para trazar las cien leguas hacia el occidente de las islas azores y cabo verde que no se encontraban dentro de la posición cercana que suponían dichas bulas, por lo que el 7 de junio de 1494 los reyes de España y Juan II de Portugal pactaron el tratado de Tordesillas, acordando que la línea se trazara desde la masa occidental de las islas, el cabo verde, para beneficio de los portugueses, por lo que este tratado que se fundó en las bulas y ratificado por los reinos mencionados originó un argumento recíproco en los que basaron su derecho de propiedad sobre las tierras del nuevo continente, tal y como lo considera Martha Chávez Padrón,⁹⁰ diversos autores señalan que el tratado de Tordesillas fundamentó el derecho de España sobre América.

La maestra Chávez señala que la ley de 1519 de Carlos V expedida en Barcelona, o cédula real de 14 de septiembre de 1519, señaló como fundamento de propiedad de España sobre el nuevo mundo, no sólo a las bulas alejandrinas, sino a “otros

⁹⁰ Chávez Padrón, Martha, *El Derecho Agrario de México*. 12° Edición. México, Editorial Porrúa, 1999, p. 177.

justos y legítimos títulos, como lo señala la autora, no son otros que diversas disposiciones y lineamientos con una presunta lógica ibérica, motivada por la prepotencia española, soportando su derecho en la invasión rotulada como conquista, en el que entre otras ideas anarquistas sobresalen las siguientes posturas:

“Si los indios bárbaros perseveraban en su malicia no recibiendo a los conquistadores, sus nuevos amos, como huéspedes, entonces deberían ser tratados como pérfidos enemigos y cargar sobre ellos todo el peso de la guerra y despojarlos y reducirlos a cautiverio y destituir a sus antiguos señores y establecer otros nuevos; pero moderadamente, sin embargo, y según la calidad del asunto y de las injurias...

...Los conquistadores tenían el derecho de predicar para cristianizar a los aborígenes; en este asunto el papa si tenía facultad para encargar a los españoles el cumplimiento de tal derecho, y si los indios bárbaros se oponían, por la fuerza, pueden los españoles declarar la guerra y obligar a que se desistan de semejante injuria. . .

...Si los indios bárbaros aceptaban libremente la hegemonía del rey español, esta verdadera y voluntaria elección no concuerda con la realidad histórica, pero se pretendió validar...”⁹¹

Argumentos que no sólo fortalecen la ilegitimidad de sus actos, frente a una invasión ilegítima, resultado de una traición matizada de temor e idiosincrasia equivocada, contagiada de las pestes españolas, y las bestias cabalgantes que devastaron a nuestro pueblo mediante mentiras y engaños sometiendo al hierro, la pólvora y la cruz, a la raza de bronce, invadiendo ilegalmente el territorio azteca, se masacró al hombre culto, de linaje antiguo, libre por naturaleza, imponiendo la religión, so pretexto de un mandato divino de tintes beligerantes, sometiendo al hombre por el hombre.

⁹¹ Delgado Moya, Rubén. Op.cit., p. 107.

Hechos político sociales que generaron alianzas bajo el velo de la amistad, que efectivamente ocurrió entre los conquistadores y algunos pueblos que ayudaron al derrocamiento de los tiránicos aztecas. Confirmando a regla: el enemigo de mi enemigo puede ser mi aliado, tal y como se presentó en los pueblos sometidos por los aztecas. Justo y legítimo título que basaron en el pensamiento ilustrísimo y magnipotente de Francisco de Vitoria, títulos que son invalidados por un razonamiento lógico y jurídico que denota como fundamento la opresión del hombre sobre el hombre y que pretendía justificar la ilicitud de la invasión de los españoles en México.

Según lo manifiesta Rubén Delgado Moya, se pretendió acreditar como justo y legítimos títulos los siguientes:

La ley VI, título I, libro III, tomo segundo de la recopilación de leyes de los reinos de indias, mandada a imprimir por Carlos II en Madrid, año MDCCXXXI, en el que textualmente se ordenó proscribir la palabra conquista, debiendo usarse en cambio las de pacificación y población, “en la que se denota que el derecho de conquista era un principio de derecho público y de derecho de gentes en aquellos años; y por ser un derecho vigente, tanto en los pueblos vencedores como vencidos”⁹², lo que parece ser el argumento más fuerte que explica la propiedad durante esta época supuesto incorrecto y mal aplicado a una invasión por demás ilegítima.

Por lo que respecta a los pueblos católicos la invasión de tierras de infieles era legítima, tal y como lo constata la historia, desde San Agustín se consideraba al cautiverio del enemigo como práctica piadosa por lo que según el derecho de guerra, el vencedor podía matar al vencido y le perdonaba la vida a cambio de esclavizarlo, situación que originó diversas polémicas sobre si los indígenas deberían ser considerados como seres racionales o irracionales sujetos de esclavitud, o al ser conquistados serían sujetos de derechos, o al ser cristianizados

⁹² Delgado Moya, Rubén. Op.cit., p. 108.

adquirirían tal calidad, en donde el derecho de guerra se justificaba por la injuria grave ofrecida por un pueblo hacia otro en igualdad de condiciones tal es el caso de los moros y los cristianos. La conquista del pueblo azteca se realizó por el mismo indígena, tal es el caso de la *Malinche*, historia por muchos conocida.

Por lo anteriormente mencionado y después de haber plasmado las posturas y supuestos en los que la historia pretende justificar la invasión española en nuestro México, debemos concluir en este punto que: El fundamento jurídico de la propiedad en los territorios colonizados en nuestro continente y en especial en México el cual se dividió en cuatro supuestos, según los dispone Delgado Moya, en concordancia con Martha Chávez Padrón; mismo que se describen a continuación:

A) El que afirma que México era heredero de España en sus derechos de propiedad y que las tierras habían pertenecido al patrimonio privado del rey, afirmación que influyó definitivamente en la integración del artículo 27 Constitucional; ello modificó el espíritu social de la propiedad en el México independiente, sin que se recuperaran los derechos de los pueblos aborígenes que habían perdido frente a un hecho de fuerza como lo fue la invasión, donde la soberanía reside en el pueblo y no es delegable y la invasión fue un hecho violento sin justificación legal para desposeer a los pueblos del nuevo mundo de sus tierras y libertad. Por lo que la transformación de su sistema de propiedad motivó en el México independiente la lucha por consolidar la paz y reimplantar el antiguo concepto de propiedad del pueblo indígena es decir el *calpulli* y su contexto social, lo que explica la frase de que la nación es la dueña originaria de las tierras y aguas comprendidas dentro de su territorio.

B) Derecho de primeros ocupantes. Como lo dice Rubén Delgado Moya, “Este derecho solo podía hacerse valer sobre aquellas tierras despobladas de la Nueva España, más no así sobre las pobladas”⁹³, situación que de hecho no se siguió ya que los españoles en América no se limitaban a adueñarse de tierras despobladas,

⁹³ *Ibidem.*, p. 109.

sino que se extendieron en todo el continente, tomando como base jurídica, “el título de primera ocupación del derecho romano ya que la relación no era de hombres a cosas, sino de hombres a hombres”.⁹⁴

C) Derecho de posesión y de prescripción positiva basado en el poder de hecho que ejercita una persona sobre una cosa, de manera pacífica, continua y pública, en calidad de poseedor y que al cabo de determinado tiempo la cosa se puede prescribir positivamente a su favor tal y como lo concibe nuestro Código Civil; por lo tanto con el fundamento de ese supuesto, es de considerarse la posesión no interrumpida ejercida por España en tierras de nuestra nación.⁹⁵

D) La colonización como fuente de propiedad, fue sin lugar a dudas el pilar en el que los colonos de la Nueva España acreditaron el derecho que ejercían sobre las tierras que ocupaban, supuesto contemplado por las multicitadas bulas alejandrinas, considerando que actualmente la colonización cumple con algunos requisitos como deslinde, posesión, cultivo, residencia, entre otros conocidos, lo que se convierte en propiedad para los colonos, situación que se funda en la posesión.⁹⁶

De igual forma señalamos que Andrés Molina Enríquez y el constituyente de Querétaro le concedieron validez a estas bulas de la santa sede católica, apostólica y romana, imprimiéndoles el derecho de reversión, para justificar la propiedad de la nación. Andrés Molina Enríquez señala que:

“Como es generalmente sabido, a raíz de la conquista los reyes de España obtuvieron del Papa Alejandro VI la ***bula inter caeteris (noverin universo)***, que distribuyó entre Portugal y España las tierras recién descubiertas y las que se descubrieren en lo sucesivo. El señalamiento de las tierras que conforme a dicha bula correspondieron a los reyes de España, fue considerado por estos

⁹⁴ Ibídem. p. 110.

⁹⁵ Ídem.

⁹⁶ Chávez Padrón, Martha, *El Derecho Agrario de México*. México, Editorial Porrúa, 1999, pp. 181 a 183.

como una donación de la santa sede (así lo dice el artículo primero de la recopilación de indias), no a la nación española, sino a las personas de los mismos reyes. Por tal razón los reyes de España se tuvieron como propietarios personales de las tierras comprendidas dentro de la porción de América, considerándolas dentro de su patrimonio, a título de propiedad privada individual. Los propios reyes de España eran, pues, los dueños directos de todas las tierras y aguas que en América les correspondían.”⁹⁷

Dentro de la propiedad privada individual de que eran dueños los reyes no podían dejar que se creara en América propiedad particular alguna, que quedaría opuesta a la de ellos y solo concedieron permisos precarios, revocables de ocupación y posesión, que llevaban un nombre de gracia, puesto que se llamaban mercedes, las que fueron el punto de partida del sistema de propiedad, en que figuraban las mercedes, como títulos primordiales, de una especie de propiedad que tenía todos los caracteres de la propiedad plena sobre todo en las relaciones de unas mercedes con otras; pero que estaban siempre sujetas a lo que la jurisprudencia del tiempo llamó atinadamente el **derecho de reversión**.

Conforme al sistema así establecido, todos los pobladores de América, amparados por las mercedes reales, eran dueños de tierras y aguas, poseídas y disfrutadas por ellos y sus sucesores, hasta que los reyes de España hacían uso de su derecho de reversión; en virtud del ejercicio de este último derecho, las tierras y aguas de los particulares, volvían automáticamente, como ahora se dice, al patrimonio de los reyes de España.⁹⁸

Las bulas de Alejandro VI en la configuración y fundamento del derecho de propiedad han sido fundamentales en toda la historia de México, a tal grado que la comisión redactora del artículo 27 Constitucional, que encabezó Pastor Rouaix dentro del seno del Congreso Constituyente de 1917, se basó en la Bula Alejandrina a la que le concedió plena validez, atribuyéndole un valor de título

⁹⁷ Delgado Moya, Rubén, *Derecho a la Propiedad Rural y Urbana*. México, Editorial. Pac. 1993, p. 92.

⁹⁸ *Ibíd.*, p. 93.

jurídico perfecto tal y como se desprende, en el texto explicativo del artículo 27 Constitucional publicado en la página 13 del Boletín de la Secretaría de Gobernación en el mes de septiembre de 1922 y que a la letra dice:

“Por virtud precisamente de existir en dicha legislación colonial el derecho de propiedad absoluta podemos decir que ese derecho ha pasado con el mismo carácter a la nación. En tal concepto la nación viene a tener el derecho pleno sobre las tierras y aguas de su territorio y solo reconoce u otorga a los particulares el dominio directo en las mismas condiciones en que estuvo por los mismos particulares durante la época colonial y en las mismas condiciones en que la República después lo ha reconocido u otorgado.”⁹⁹

2.1.3 Etapa colonial.

El problema de la tenencia de la tierra, es el resultado del choque de dos culturas hechos sociales que integraron un doloroso proceso de integración y fusión de dos pueblos, como se ha expresado el derecho de conquista impulsó los moldes de propiedad occidental, dando con esto un nuevo orden en las cosas, el que toma como base las formas de la tenencia de la tierra establecidas por los pueblos indígenas, los que sucumben a la colonización, que en principio se encaminó a la explotación de los grandes yacimientos minerales que se iban descubriendo; colonización que posteriormente se consolidaría por la ganadería, favorecida por las extensas llanuras septentrionales.

La organización territorial del nuevo mundo se tomó a la letra de las organizaciones municipales españolas debido a que la costumbre y arraigo de las formas de propiedad indígena siguieron subsistiendo, a pesar de que no se respetaron, ya que

⁹⁹ Secretaría de Gobernación, *Texto explicativo del artículo 27 Constitucional*. Boletín de la Secretaría de Gobernación. Publicado el mes de septiembre de 1922, p. 13.

el fundamento del régimen territorial impuesto se dividía en dos principios, el primero en la incorporación de los territorios descubiertos a la corona española y por otro la orden reiterada de los monarcas ibéricos de respetar la propiedad de los indios, disposición no acatada por los colonizadores, ya que a partir de este momento se inició la destrucción de las organizaciones territoriales prehispánicas dando con esto reconocimiento a las dos formas de tenencia de la tierra, adjudicadas a los indígenas los que no tenían posibilidad de hacerla valer a pesar de existir disposición legal al respecto o mandato del reino español, tenencia que realmente sucumbía ante los ataques y a la codicia de los nuevos pobladores, que ejecutaban a su arbitrio el derecho de conquista, y la española producto de privilegios otorgados a los peninsulares.¹⁰⁰

Dentro de los sujetos de la propiedad surgió el clero, quien a pesar de las constantes prohibiciones reales para que otorgaran mercedes a las distintas órdenes religiosas, se vio favorecido por estas en múltiples ocasiones, aunado a las numerosas donaciones que recibía de los particulares, las que convertidas en bienes raíces constituían una inversión segura, fácil y sin riesgo, tales como los capitales hipotecados destinados a obras pías, lo que le permitió llegar a ser el principal propietario de la colonia.¹⁰¹

La sociedad española por consiguiente se dividió en civil y religiosa, regulada la primera de acuerdo a los principios de derecho romano y la segunda desarrollada al amparo de los privilegios inherentes a su calidad de tierras de la iglesia, ubicando en el último peldaño a una propiedad indígena, reconocida y auspiciada por la corona, condenada inevitablemente a quebrantarse por las condiciones sociales imperantes, el desarrollo del anarquismo de la propiedad española civil y religiosa, se orientó inevitablemente hacia las grandes concentraciones de tierra, originando el conflicto entre el latifundio y la pequeña propiedad situación que surgió a principios del siglo XVIII como un hecho indiscutible de riqueza y poder propios del

¹⁰⁰ Delgado Moya, Rubén, *op.cit.*, p. 114.

¹⁰¹ Mendieta y Núñez, Lucio, *El problema Agrario en México*. México, Editorial. Porrúa, 1975, p. 62.

latifundio. Por lo que podemos retomar como punto final a esta etapa lo siguiente. “Desde la época colonial se habían ido formando grandes propiedades territoriales en México. a lo largo del coloniaje ... el principal terrateniente del país llegó a ser la iglesia, o sea la acumulación de bienes de manos muertas, es decir de capitales que, una vez que hubieran ingresado al patrimonio eclesiástico, estaban excluidos del mercado de la tierra.”¹⁰²

2.1.4 México independiente.

En esta etapa de independencia, México, a través de sus dirigentes, se propuso la creación de la pequeña propiedad de la tierra como un nuevo sistema de redistribución de las riquezas nacionales, con la finalidad de acabar con el latifundismo, el monopolio de la propiedad religiosa así como de los particulares, existentes en la época colonial.

Como es sabido la tierra constituye un factor económico preponderante y en esta época como recurso natural era abundante, el cual se encontraba acaparado en la iglesia católica y los grandes propietarios, ambos latifundistas, situación que pretendió ser afectada por medio de los mayorazgos en lo que su propósito era el de repartir las propiedades eclesiásticas así como los terrenos ejidales, mayorazgos que fueron suprimidos por la Ley Española del 27 de septiembre 1820, misma que fue sancionada el 12 de octubre de 1820, y en la que se fundamentó que grandes extensiones de terreno o latifundios subsistieran hasta la Revolución de 1910.

La colonización de los grandes terrenos baldíos se configuró como un solo problema en el que se dio justificación a la colonización de extranjeros católicos, que con el apoyo del gobierno propiciarían el crecimiento de nuestra nación, postura que se consolidó en el Congreso Constituyente en la regencia de Agustín Cosme Damián de Iturbide y Aramburú quien instituyó el Plan de Iguala y sus ideas

¹⁰² Reyes Osorio, Sergio, *Estructura Agraria y Desarrollo de México*. México. Editorial. Fondo de Cultura Económica, 1974, p. 4.

de igualdad, que consolidaron la independencia de España, culminando con el Tratado de Córdoba, a pesar de que el Congreso en 1823 lo declaró traidor a la patria, por lo que fue fusilado, situación que no opacó el espíritu de justicia de algunos constituyentes que plasmaron en nuestra carta magna como principios en los que se vislumbraba como causa de utilidad la igualdad social, en donde un gobierno libre procurara que las propiedades, en este caso la tierra, y con ello la riqueza estuviera igualmente repartida, donde se deberían de procurar que las tierras que se hallaban acumuladas en grandes extensiones en una sola persona o corporación y que no se cultivara, en otras palabras, que no fueran útilmente aprovechadas, fueran repartidas entre otras, indemnizando a sus propietarios con un precio justo.¹⁰³

Principios que fundamentan y justifican un acto de gobierno en aras del beneficio social, acto que es objeto mismo, de la presente tesis, el cual será remontado en el momento de analizar los principios legales o soporte jurídico de una expropiación.

2.1.5 Ley de desamortización del 25 de Julio de 1856.

Con la expedición de la Ley de desamortización de 25 de julio de 1856, se pretendió resolver el problema sobre la detentación de la tierra, problema que ya para entonces era irresoluble. Con esta ley se trató de resolver los tres problemas principales, de la época que era la gran propiedad, las tierras baldías y la propiedad del clero.¹⁰⁴

A mediados del siglo XIX la problemática en la tenencia de la tierra significaba un constante choque violento entre el pueblo mexicano; los reformistas pretendieron darle una adecuada solución, por lo que decidieron el repartimiento de las grandes propiedades, la disposición de los terrenos baldíos y la abolición de los bienes

¹⁰³ Delgado Moya, Rubén, *op.cit.*, p. 119.

¹⁰⁴ *Ibíd.*, p.121.

eclesiásticos, mediante la expedición y aplicación de la ley que nos ocupa, por el entonces presidente de México Ignacio Comonfort, quien asume el gobierno provisional de la República el 11 de diciembre de 1855, y el 31 de marzo de 1856, con motivo de una sublevación, decreta el nombramiento de interventores de los bienes eclesiásticos de la diócesis de Puebla, intervención que culminó en la expedición de la ley a tratar la cual fue emitida por Miguel Lerdo, quien ocupara la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la presente ley se refería a la adjudicación y remate de fincas, y las excepciones y denuncias de bienes inmuebles, estableciendo los casos en que se deberían pagar el importe de guantes, traspasos y mejoras.¹⁰⁵

Consideró que la Ley de desamortización del 25 de julio de 1856,¹⁰⁶ fue uno de los mayores obstáculos para la prosperidad y el engrandecimiento de la nación, fue la posesión de los bienes en manos el clero por ello en su artículo 1º establecía que:

Artículo 1º. Todas las fincas rusticas y urbanas que hoy tienen o administran como propietarios las corporaciones civiles o eclesiásticas de la República se adjudicarán en propiedad a los que las tienen arrendadas, por el valor correspondiente a la renta que en la actualidad pagan, calculada como rédito al seis por ciento anual.

Destacando lo más grave de esta ley lo contenido en su artículo 3º. El cual estableció:

Artículo 3º. Bajo el nombre corporaciones, se comprendían todas las comunicaciones religiosas de ambos sexos, cofradía y archicofradías, congregaciones, hermandades, parroquias, ayuntamientos, colegios y en general, todo establecimiento o fundación que tenga carácter de duración perpetua o indefinida.

¹⁰⁵ Chávez Padrón, Martha. Op.cit., pp. 246, a 251.

¹⁰⁶ Ley de Desamortización de bienes de manos muertas, publicada: www.pa.gob.mx: Consulta 21/Marzo/2014.

El presente ordenamiento fue interpretado contrariamente a los intereses y derechos de las comunidades indígenas, ya que en forma general se les equipara con las corporaciones civiles de duración perpetua e indefinida, cuyos bienes administrados por los ayuntamientos, caían bajo el imperio de esta ley.¹⁰⁷

La ley de desamortización señaló que los arrendatarios deberán promover la adjudicación de fincas rústicas y urbanas en su favor, dentro del término de tres meses contados a partir de la publicación de dicha ley, según lo estableció:

Artículo 9°. Las adjudicaciones y remates deberán hacerse dentro del término de tres meses contados desde la publicación de esta ley en cada cabecera de partido.

Donde si el arrendatario dentro del plazo anterior, no promovía la adjudicación de que se trata, entonces procedía la denuncia y al denunciante se le aplicaba a su favor la octava parte del inmueble correspondiente, en términos de lo establecido por los artículos 10 y 11 de la propia reglamentación de desamortización:

Artículo 10. Trascurridos los tres meses sin que se haya formalizado la adjudicación el inquilino arrendatario, perderá su derecho a ella, subrogándose en su lugar con igual derecho al subarrendatario, o cualquiera otra persona que en su defecto presente la denuncia ante la primera autoridad política del partido, con tal que haga que se formalice a su favor la adjudicación, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la denuncia. En caso contrario, o faltando ésta, la expresada autoridad hará que se adjudique la finca en almoneda al mejor postor.

Artículo 11. No promoviendo alguna corporación ante la misma autoridad dentro del término de tres meses el remate de las fincas no arrendadas, si hubiere denunciante de ellas, se le aplicará la octava parte del precio, que para el efecto deberá exhibir de contado aquel en quien finque el remate; quedando a reconocer el resto a favor de la corporación.

¹⁰⁷ Chávez Padrón, Martha. Op.cit., pp. 246, a 251.

Todas las enajenaciones por venta o remate, deberían constar en escritura pública; debía otorgarse por los representantes de las corporaciones; en su rebeldía por la primera autoridad o el juez de primera instancia del partido y causaría una alcabala del 5% cuyo pago al igual que los gastos de remate o adjudicación, estarían a cargo del comprador, en el artículo 25 de la referida ley que establecía:

Artículo 25. Desde ahora en adelante, ninguna corporación civil o eclesiástica cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar por sí bienes raíces, con la única excepción que expresa el artículo 8°, respecto de los edificios destinados inmediatamente y directamente al servicio u objeto de la institución.

Artículo 26. En consecuencia, todas las sumas de numerario que en lo sucesivo ingresen a las arcas de las corporaciones, por retención de capitales, nuevas donaciones, u otros títulos, podrán imponerlas sobre propiedades particulares, o invertir las como inversionistas en empresas agrícolas, industriales o mercantiles, sin poder por esto adquirir para sí ni administrar ninguna raíz.

El precepto antes mencionado contiene el verdadero espíritu de la ley de desamortización, porque faculta a las sociedades civiles y religiosas para que empleen el dinero obtenido por adjudicación de sus propiedades en imposiciones sobre fincas o enajenaciones de empresas agrícolas y mercantiles.¹⁰⁸

Esta ley fue ratificada mediante decreto del congreso, el 28 de junio de 1856 y en la misma fecha se expidió una circular a los gobernadores pidiendo se secundaran estas disposiciones poniendo para ello en acción todos los recursos de su autoridad ya que esta ley se dictó: “Como una resolución que va a hacer desaparecer uno de los errores económicos que más han contribuido a mantener entre nosotros estacionaria la propiedad e impedir el desarrollo de las artes e industrias que de ellas dependen; y segundo como una medida indispensable para allanar el principal

¹⁰⁸ Mendieta y Núñez, Lucio. Op.cit., p. 120.

obstáculo que hasta hoy se ha presentado para el establecimiento de un sistema tributario, uniforme y arreglado a los principios de la ciencia, movilizándolo la propiedad raíz, que es la base natural de todo un sistema impuesto.”¹⁰⁹

Para el 30 de julio del mismo año, se expidió el Reglamento de la ley 25 de junio de 1856, sobre desamortización de bienes de manos muertas,¹¹⁰ con 32 artículos que contenían el procedimiento a seguir en las adjudicaciones o remates; para la presente tesis éste reglamento tiene un especial interés, ya que su artículo 11 incluyó a las corporaciones territoriales de las comunidades indígenas, con las graves consecuencias que estas instituciones perdieron su personalidad, derechos y en consecuencia sus tierras.¹¹¹

Artículo 11. Dentro de los tres meses que señala el artículo 11 de la ley para promover el remate, podrán, en lugar de éste. Celebrar ventas convencionales de las fincas no arrendadas las comunidades religiosas de ambos sexos, cofradías y archicofradías, congregaciones, hermandades, parroquias, comunidades y parcialidades de indígenas, hospitales, hospicios, ayuntamientos, colegios, y en general todas las corporaciones o instituciones civiles y eclesiásticas, con tal que unas y otras obtengan para cada caso, previa aprobación del gobierno supremo, la que, cuando no se haya ocurrido antes a él, podrán otorgar en su nombre los gobernadores y jefes políticos en los estados y territorios.¹¹²

Esta ley se adelantó a su tiempo y no logró definir la propiedad social de la propiedad privada, o de la propiedad de la nación, así mismo adolece de un procedimiento acorde a la época para su ejecución y obligatoriedad.

La ley de desamortización se pretendió perfeccionar en su ejecución, mediante acuerdos y resoluciones como la del 17 de septiembre de 1856 que señala: “que no estaban comprendidos en la ley del 25 de junio último sobre desamortización, los

¹⁰⁹ Delgado Moya, Rubén. Op.cit., p. 472.

¹¹⁰ Ley de Desamortización de Bienes de Manos Muertas, publicada: www.pa.gob.mx: Consulta 21/Marzo/2014.

¹¹¹ Delgado Moya, Rubén. Op.cit., p. 473.

¹¹² Ley de Desamortización de Bienes de Manos Muertas, publicada: www.pa.gob.mx: Consulta 21/Marzo/2014.

terrenos de propiedad nacional cuya adjudicación no puede solicitarse por lo mismo”¹¹³.

Como consecuencia de la inclusión que hizo el reglamento del 30 de julio de 1856, de las comunidades y parcialidades indígenas, comenzaron a dictarse una serie de disposiciones para que las tierras salieran de la propiedad de las comunidades y se repartieran a título particular entre los vecinos de las mismas.

Para fines de octubre de 1856 había concluido el plazo de tres meses otorgados para que los arrendatarios de fincas rústicas pidieran en su favor la adjudicación de las mismas, la religiosidad y las amenazas de excomunión los había presionado para abstenerse; además, no olvidemos que el denunciante tenía a su favor un premio en el precio de la finca, situación favorable que no gozaba el arrendatario, por lo que mediante una circular del 9 de octubre de 1856, se reconoció que se estaba abusando de la ignorancia de los labradores pobres, y en especial de los indígenas, para hacerles ver como opuesta a sus intereses la ley de desamortización, cuyo principal objeto fue favorecer a las clases desprotegidas.”¹¹⁴

Que a pesar de la actitud conciliadora del gobierno y su ley de desamortización el clero no quiso vender voluntariamente sus propiedades, ni entregar sus títulos correspondientes a las mismas y desde el púlpito amenazó a quienes compraron sus bienes con la excomunión y otras penas religiosas similares, por esta actitud clerical los efectos de la ley de desamortización más que económicos fueron dando lugar a nuevas y más escabrosas soluciones legales.

Resumiendo, podíamos decir que si bien es cierto que la ley de desamortización suprimió la amortización y le quitó personalidad jurídica al clero para continuar como terrateniente también es cierto que en dicha ley se cometió el error de no coordinar la desamortización con el fraccionamiento y la fijación de límites de la

¹¹³ Delgado Moya, Rubén. Op.cit., p. 473.

¹¹⁴ *Ibidem*.

propiedad, fortaleciéndose así al gran hacendado mexicano y extranjero que se convertiría en latifundista, complicándose, estos hechos con la incertidumbre en el campo de la nueva titulación a que dio origen a la rebeldía del clero para entregar los títulos legales a la consecuente depreciación originada por la alarma que estos hechos provocaron.¹¹⁵

En conclusión, la Ley de Desamortización de 25 de julio de 1856, en lugar de haber sido de desamortización de los bienes raíces eclesiásticos, resultó todo lo contrario y benefició a los intereses materiales de la iglesia y a los grandes hacendados y latifundistas, quienes al amparo de tal ley especularon con las tierras de las comunidades agrarias y con los terrenos de los núcleos de población, tanto rural como urbana, a los cuales por derecho propio, les correspondía usufructuar y poseer.

Independientemente de lo expuesto, es hacer notar que esta ley, perfectamente mal trazada y peor aplicada, desde su expedición, ha dado origen al real y verdadero problema de la tenencia de la tierra en México, pues la misma fue tomada en cuenta por las siguientes administraciones, desde la de Juárez, Porfirio Díaz, Carranza, Echeverría, Salinas por mencionar sólo algunos gobernantes, con el proceso de fortalecimiento de nuestra nación, en relación directa al proceso tecnócrata fundamental para que México se convirtiera en una potencia económica de primera magnitud.¹¹⁶

Finalmente, se denotan cambios fundamentales en la detentación de la tenencia de la tierra encaminadas a proteger intereses políticos, que al igual que el ejido, la hacienda, sólo aplicaron medidas de control y sometimiento a los derechos reales de la tierra, sin que sean beneficiados de forma definitiva, como es el caso de los actuales ejidos, que mediante una reforma al artículo 27 Constitucional, se permite que la tierra de ser un patrimonio de la nación pase a manos de sus

¹¹⁵ Chávez Padrón, Martha, *El Derecho Agrario de México*, México, Editorial. Porrúa, 1999. Pp. 250, a 251.

¹¹⁶ Delgado Moya, Rubén. Op.cit., p. 476.

detentadores legítimos o ilegítimos, quienes hoy tienen la facultad de vender su patrimonio a inversionistas y grandes desarrolladores de vivienda popular que construyen casas o prisiones de interés social que sólo repiten la historia de sometimiento a las bases populares en nuestra nación, hechos y consideraciones que serán tratados en nuestro último capítulo.

2.1.6 Constitución Política de la República Mexicana de 1857.

A la presente constitución se le han atribuido diversas carencias, propiciadas por los intereses de unos cuantos y las diversas modificaciones y violaciones a las que fueron sometidas en perjuicio de la nación, ya que desde su origen Juan Álvarez indujo en ésta, la protección de la clase pudiente. Constitución que fue violada por el propio Presidente de la República Ignacio Comonfort, misma que fue modificada y adicionada en diversas ocasiones, que en lugar de solucionar el problema en la tenencia de la tierra lo agravara. En razón de lo anterior, es necesario hacer un análisis del artículo 27 de la Constitución de 1857¹¹⁷, ordenamiento fundamental en la tenencia de la tierra, por lo que su contenido era el siguiente:

Artículo 27. La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización. La ley determinará la autoridad que deba hacer la expropiación y los requisitos con que esta haya de verificarse.

Ninguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar por sí, bienes raíces, con la única excepción de los edificios inmediata y directamente al servicio de la Institución.¹¹⁸

¹¹⁷ <http://www.juridicas.unam.mx/infjur/leg/conshist/pdf/1857pdf> : Consulta 21 de Marzo del 2014.

¹¹⁸ Tena Ramírez, Felipe, *Leyes Fundamentales de México, 1800-1976*, México, Editorial. Porrúa, 1976, pp. 605 y 606.

Adiciones y Reformas de 25 de Septiembre de 1873.

Artículo 3. Ninguna institución religiosa puede adquirir bienes raíces ni capitales impuestos sobre éstos, con la sola excepción establecida en artículo 27 de la Constitución.¹¹⁹

Reforma del 14 de Mayo de 1901:

Artículo 27. Las corporaciones e instituciones religiosas, cualesquiera que sean su carácter, denominación, duración u objeto, y las civiles cuando estén bajo el patronato, dirección o administración de aquellas o de ministros de algún culto, no tendrán capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar más bienes raíces que los edificios que se destinen inmediata y directamente al servicio y objeto de dichas corporaciones e instituciones. Tampoco la tendrán para adquirir o administrar capitales impuestos sobre bienes raíces.¹²⁰

Las corporaciones e instituciones civiles, que no se encuentren en el caso expresado, podrán adquirir, y administrar además de los referidos edificios, los bienes inmuebles y capitales impuestos sobre ellos, que se requieran para el sostenimiento y fin de las mismas, pero con sujeción a los requisitos y limitaciones que establezca la Ley Federal que al efecto expida el Congreso de la Unión.¹²¹

Al respecto Mendieta y Núñez expresa que: “El constituyente decretó el 28 de junio de 1856, la ratificación de la ley del 25 del propio mes y año sobre la desamortización de bienes eclesiástico, y el artículo 27 de la Constitución expedida el 5 de febrero de 1857, elevó a la categoría de preceptos fundamentales, en el orden político de la república, los postulados esenciales de la ley mencionada, con

¹¹⁹ Tena Ramírez, Felipe. Op.cit., pp. 697 y 698.

¹²⁰ Ídem.

¹²¹ Ibíd., p. 713.

lo cual quedo definitivamente establecida la incapacidad legal de todas las corporaciones civiles y religiosas para adquirir bienes raíces o administrar capitales sobre ellos, salvo excepciones que en el propio artículo se expresan.”¹²²

Se debe evitar la acumulación de la propiedad en pocas manos, para la subdivisión del terreno sujetándose a la institución o modificaciones radicales, sin que se atacara el derecho de los entonces propietarios.

Señala que: “la expropiación es un medio que podía satisfacer el interés social con el sacrificio del interés particular lo que forzosamente distingue el despojo de la expropiación”,¹²³ pues en ésta se debe compensar con la indemnización al propietario afectado, donde la indemnización tenía que ser previa al acto expropiatorio, situación que fue modificada con posterioridad y que será analizada en subsecuentes capítulos.

Podemos precisar que como resultado del derecho de propiedad consagrado en el artículo 27 de la Constitución de 1857, se consideró a la propiedad como un derecho y una garantía individual. Su ocupación por terceros o por el Estado, no debería ser en forma desordenada ni arbitraria y la pérdida de ésta no podía hacerse sin el consentimiento del propietario; sin embargo la propiedad podía ser objeto de expropiación si convenía a la utilidad pública, pero previa indemnización.

Con base en las leyes de desamortización y de nacionalización, el artículo 27 Constitucional negó capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar por si bienes raíces a toda corporación civil o eclesiástica, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio u objeto de la institución, por lo expuesto se ve, que fue poco o nada lo que hizo en beneficio de la solución al problema de la propiedad de la tierra con la expedición y aplicación del artículo 27 de la Constitución de 1857, sino que lo acrecentó.

¹²² Mendieta y Núñez, Lucio. Op.cit., p. 129.

¹²³ Ídem., p. 137.

2.1.7 Ley sobre Nacionalización de los Bienes del Clero Secular y Regular del 12 de julio de 1859.

La Ley de Nacionalización de los Bienes Eclesiásticos, fue expedida por el Señor Licenciado Benito Juárez García, en su carácter de presidente interino constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, el 12 de julio de 1859 pretendió resolver, sin conseguirlo, el complejo problema de la tenencia de la tierra que se vivía en esa época en México.

Por lo que para el enriquecimiento de la presente tesis es necesario plasmar los artículos que consideramos importantes, siendo los siguientes:¹²⁴

Artículo 1°. Entran al dominio de la nación todos los bienes que el clero secular y regular ha estado administrando con diversos títulos, sea cual fuere la clase de predios, derechos y acciones en que consistan; el nombre y aplicación que hayan tenido.

El artículo antes expuesto es el intento de determinar los bienes objeto del mismo toda vez de que los bienes sometidos bajo el poder del clero estaba muy bien encubiertos con el manto de la iglesia.

Artículo 2°. Una ley especial determinará la manera y forma de hacer ingresar el tesoro de la nación todos los bienes de que trata el artículo anterior.

Este precepto señala la necesidad de integrar una ley especializada o reglamento.

Artículo 4°. Los ministros del culto, por la administración de los Sacramentos y demás funciones de su ministerio, podrán recibir las ofrendas que se les ministren y acordar libremente con las personas que los ocupen, la

¹²⁴ Delgado Moya, Rubén. Op.cit., pp. 480, a 482.

indemnización que deban darles por los servicios que les pidan. Ni las ofrendas ni las indemnizaciones podrán hacerse en bienes raíces.

Este articulado pretendió limitar el poder de facto de la iglesia sobre los bienes y las voluntades del pueblo, que so pena de condenación divina o compra de la salvación espiritual, no fue posible lograr una transparencia.

Artículo 19. Todos los bienes sobrantes de dichos conventos ingresarán al tesoro general de la nación, conforme a lo prevenido en el artículo primero de esta ley.

Este ordenamiento pretende delimitar los bienes inmuebles ocupados físicamente por las instituciones eclesiásticas, reconociendo la figura de la posesión de facto en el ejercicio del dominio pleno.

Artículo 20. Las religiosas que se conserven en el claustro pueden disponer de sus respectivas dotes, testando libremente en la forma que á toda persona le prescriben las leyes. En caso de que no hagan testamento ó de que no tengan ningún pariente capaz de recibir la herencia *ab intestado*, la dote ingresará al tesoro público.

Esta norma jurídica se adelantó a su tiempo, contempla el derecho y la obligación de disponer de los bienes del patrimonio de las mujeres protegiendo su libertad de género, y es el principio de la beneficencia pública a bienes *ab intestado*

Artículo 22.- Es nula ó de ningún valor toda enajenación que se haga de los bienes que se mencionan en esta ley, ya sea que se verifique por algún individuo del clero, ó por cualquier persona que no haya recibido expresa autorización del gobierno constitucional, el comprador, sea nacional ó extranjero queda obligado á reintegrar la cosa comprada ó su valor, y satisfará además una multa de cinco por ciento regular sobre el valor de

aquella. El escribano que autorice el contrato, será depuesto e inhabilitado perpetuamente en su ejercicio público, y los testigos, tanto de asistencia como instrumentales, sufrirán, la pena de uno á cuatro años de presidio.

El artículo antes descrito es sin duda un antecedente del derecho de propiedad de la nación en particular de los bienes sociales, los que se protegieron con nuestro artículo 27 Constitucional donde el espíritu de protección de la propiedad social se fortaleció.

Así mismo, considero que es un antecedente de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de procedencia Ilícita. Ley que obliga principalmente a los fedatarios de hoy.

Artículo 23. Todos los que directa ó indirectamente se opongan ó de cualquier manera enerven el cumplimiento del mandado en esta ley, serán, según que el gobierno califique la gravedad de su culpa, expulsados fuera de la República o consignados a la autoridad judicial. En este caso serán juzgados y castigados como conspiradores. De la sentencia que contra estos reos pronuncien los tribunales competentes no habrá lugar al recurso del indulto.

De igual forma el ordenamiento señalado contiene uno de los principios del artículo 33 Constitucional, lamentablemente las penas y sanciones clericales y divinas fueron más represivas que las leyes del hombre.

Artículo 24. Todas las penas que impone esta ley, se harán efectivas por las autoridades judiciales de la nación, ó por las políticas de los estados, dando éstas cuenta inmediata al gobierno general.

Esta ley de reforma, drástica en sí, no fue sin embargo efectiva, en lo más mínimo, para resolver la cuestión agraria nacional. Pero es necesario reconocerse que fue la base y sustento que pudo fortalecer el actual derecho de propiedad con la cual se destituyeron los derechos tradicionalistas y burgueses de la propiedad, originando con esto el derecho social a la propiedad privada.

2.1.8 El porfiriato y su tenencia de la tierra.

De 1876, a 1911, México vivió bajo un despotismo ilustrado, en la actualidad bastante desacreditado, comparable al régimen de los mejores borbones algunos historiadores distinguen en el porfirismo tres fases.

La de pacificación (1876-1896), la de prosperidad (1896-1907) y la de agitación social (1907-1910) opinión compartida por Guillermo Floris Margadant.¹²⁵

El porfiriato formó su aristocracia tanto central como en diversas entidades federativas, integrada por políticos, grandes hacendados, grandes comerciantes y banqueros.

Porfirio Díaz quiso alcanzar la paz y el progreso material aún a costa de grandes atentados que cometió contra de la justicia social.

La propiedad de los indios fue destruida, muy a pesar de que Porfirio Díaz quien nació en una rancharía de Oaxaca, hoy Magdalena Yodocono y los beneficios por la introducción de los ferrocarriles, el establecimiento de algunas fábricas y la explotación minera, no compensaron los grandes males económicos y sociales que el régimen causó; el crecimiento desmedido del latifundismo, que trajo como consecuencia el agravamiento de la pobreza.

¹²⁵ Mendieta y Núñez, Lucio. Op.cit., p. 129.

Porfirio Díaz Mori, fue el hombre que a partir del día 23 de noviembre de 1876, entró a la historia como el presidente de México que más tiempo ha durado en el poder. Según una forma de computación, su mandato se extendió por espacio de 29 años, 8 meses y 29 días; según otra, por un lapso de 30 años, 5 meses y 24 días.¹²⁶

En la época del derecho de propiedad inmueble cambió de beneficiarios; cambio que no operó ya que la correcta redistribución del territorio nacional no se aplicó a todos los mexicanos en virtud de que el derecho de propiedad que disfrutaba la iglesia desapareció para que este fuera ejercitado por inversionistas extranjeros, principalmente norteamericanos, ingleses, franceses y españoles, en este orden.

El derecho de propiedad inmueble se caracterizó por el latifundismo de tipo semi feudal, basado en forma general por el despojo violento en beneficio de unos cuantos, afectando los elementos de producción agrícola del pueblo al ser despojados de sus tierras, bajo el pretexto de ser baldías. Por lo que consideramos prudente mencionar el siguiente pensamiento del Lic. Jesús Silva Herzog:

“El latifundismo ha sido siempre y en todas partes negación de progreso, llaga social y explotación de millones de parias por unos cuantos privilegiados.”¹²⁷

La ambición desmedida de Porfirio Díaz ocasionó el aglutinamiento de grandes extensiones de nuestro territorio con la arbitraria aplicación de la Ley de Desamortización de 1856, la cual no tuvo freno ya que como resultado de la afluencia de capitales extranjeros a nuestro país, el gobierno legítimo dichos despojos mediante las leyes de tres de mayo de 1878 y la de quince de diciembre de 1883 las que propiciaban la creación de empresas encargadas de medir y deslindar las tierras presuntamente desocupadas, recibiendo en pago de su acción,

¹²⁶ Delgado Moya, Rubén, *Perfil Histórico de la Revolución Mexicana*, México, Editorial. Diana. 1975, p. 13.

¹²⁷ Silva Herzog, Jesús, *Breve Historia de la Revolución Mexicana*, 27° edición, México, Editor Costa Amic, 1975, p. 31.

la tercera parte de las mismas las que se denominaron como compañías deslindadoras.

Las que tenían como objeto principal, deslindar la tierra baldías de las zonas urbanas o todas aquellas que así lo considerara los propietarios de las compañías deslindadoras y traer colonos extranjeros para que las trabajaran; esta actividad se repitió en beneficio de 50 socios que poseían un número considerable de acciones de las mismas,¹²⁸ por lo que estas compañías y las leyes de baldíos de 1863, 1894 y 1902, agravaron definitivamente el problema de la distribución de la tierra, problema que no afectó a los grandes hacendados, ya que estos; mediante todos los recursos posibles lograron hacer respetar sus títulos de propiedad aún en los casos, en donde sus títulos de propiedad eran incompletos, por lo que la tierra directamente afectada fue la del pueblo, que a pesar de su precaria organización al constituirse en grupo de deslindamiento para conservar sus títulos y propiedades perdían las dos terceras partes que previamente habían declarado como baldías pasando directamente al dominio del Estado, el cual las vendía generalmente a los latifundistas vecinos lo que ocasionó el fenómeno conocido como hacienda.

2.1.9 La hacienda.

Éste fenómeno socioeconómico creado en el porfiriato, como resultado de una política complementaria equivocada, casi todo el territorio nacional era propiedad de unos cuantos marqueses o latifundistas feudales, como es sabido, la hacienda se constituía de un casco central rodeado en ocasiones por muros protectores donde estaba la casa de los propietarios, rodeada de lujos y excesos, las casas de los administradores y de los empleados de alto rango donde se encontraba nuestra famosa tienda de raya, la iglesia, la cárcel, las trojes, los establos, las huertas y en ocasiones una escuela para los hijos de los empleados.

¹²⁸ Ídem.

Elementos conocidos ya que la literatura y los pasajes de nuestra historia se han encargado de describirnos a tal grado que el simple hecho de mencionar la hacienda, genera un amplio panorama, en donde surgen como soporte de ésta la explotación del hombre por el hombre mediante la especulación y acaparamiento de la tierra, que origina poder y riqueza, la que en nuestra actualidad es el único medio de arraigo suficiente en el que la sociedad mexicana se desenvuelve.

2.1.10 Periodo pre-revolucionario.

La presente época originada a consecuencia de la pésima repartición de la tierra y la carencia absoluta de garantías constitucionales, originó que en plena efervescencia del porfiriato surgieran grandes pensadores como el Lic. Wistano Luis Orozco, Andrés Molina Enríquez, Ricardo “El León” Flores Magón y Luis Vicente Cabrera Lobato, principalmente expositores de la revolución agraria, que en la presente tesis es necesario enunciar dada su gran relevancia en la diferenciación y estudio de los conceptos de propiedad comunal y propiedad privada que dieron margen a un movimiento armado encaminado a la justa repartición de la tierra, en donde la propiedad privada, priva de la propiedad mediante actos de poder, es necesario recordar la siguiente frase: “Si el estado, la nación, o lo que sea es el propietario originario de la superficie terrestre, subsuelo, etc., ¿Por qué no se crea un sistema de propiedad, posesión que haga o realice una correcta distribución del suelo entre todos los miembros de la comunidad y no entre unos cuantos?”¹²⁹

Pensamientos y posturas vertidas por los ilustres antes mencionados, que el presente trabajo sería insuficiente para plasmar su espíritu y grandeza, ya que nos atrevemos a decir que su objetivo principal no alcanzado, era lograr la adecuada y correcta redistribución del suelo entre los mexicanos, buscando la seguridad jurídica tan anhelada en la tenencia de la tierra. Hechos históricos que debemos tener muy en cuenta y nunca olvidar, ya que por naturaleza el hombre repite sus actos y cae

¹²⁹ Delgado Moya, Rubén, *Derecho a la Propiedad Rural y Urbana*, México, Editorial Pac. 1993, pp. 502 y 503.

en sus errores por no conocer su historia como lo fue la hacienda, el ejido, en la actualidad los créditos hipotecarios institucionales, someten y arraigan a la sociedad, dentro de un ámbito democrático, partidista y popular, con tintes proteccionistas, repetir los errores, inducidos por dolo y mala fe para seguir sometiendo al pueblo y a la creciente clase media, quien sostiene a los ricos y poderosos industriales, alimentando los poderíos de los grandes consorcios inmobiliarios, hoy desarrolladores de vivienda popular, donde se controla y estandariza la oferta de vivienda, bajo el engaño de crear y consolidar la propiedad, con base en un espejismo, el patrimonio familiar adquirido mediante un crédito hipotecario, regido por leyes secundarias y reglamentos encaminados a la explotación de las bases trabajadoras, fuerzas sociales sometidas a una mala miscelánea fiscal y un creciente campo de ingobernabilidad, carente de justicia social generan injusticia y hambre en nuestra sociedad con el riesgo de ir acrecentando la más grande pobreza de México.

Situación que incrementa el riesgo de la violencia social y el despertar de un pueblo sediento de justicia sometido al hambre y la ignominia de los políticos, gobernadores ineptos, presidentes municipales corruptos, comisariados ejidales, líderes sociales plurinominales y sindicales, que se arrebatan la libertad sindical, generando ingobernabilidad y falta de seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, con bandera política, émulos de los primeros hacendados, latifundistas, controladores del poder y riqueza que la tierra brinda, fuerza y poder que puede desencadenar movimientos sociales violentos, como lo puede ser una nueva y penosa revolución a la mexicana, socialista y populachera sostenida y fomentada por la casi extinta clase media, pagada por los hoy ricos y poderosos industriales o la otra fuerza creciente de los líderes de la delincuencia organizada y narcotráfico.

2.1.11 La Época Revolucionaria.

La Revolución Mexicana de 1910 es una de las paradojas más grandes de la historia universal de esta época y probablemente de todos los tiempos, ya que en

sus inicios fue eminentemente política, puesto que la misma perseguía de manera primordial: “EL SUFRAGIO EFECTIVO Y LA NO REELECCIÓN”, anunciada por numerosas rebeliones obreras y campesinas, con motivo de la desigualdad no tanto política sino, social y económica que prevalecía en la primera década de nuestro siglo.

La revolución de 1910 estalló en la ciudad, pero donde tuvo mayor repercusión fue en el campo. Esta revolución, sin embargo, no benefició, como se esperaba, a los grandes núcleos de población rural, y al transigir en los tratados de Ciudad Juárez, ésta pereció, produciendo la usurpación de su poder político con Huerta y su propia contra revolución con Carranza.¹³⁰

La revolución nacional de 1910, primero se hizo gobierno y después se hizo constitución, en 1917 situación que ha ocasionado diversos postulados y teorías, en vista de que revolución y constitución son términos contrarios que se excluyen recíprocamente: Cuando hay revolución no puede existir constitución; y a la inversa; cuando rige la constitución, es imposible que haya revolución. La revolución equivale a un cambio de estructuras, cuando la revolución se constitucionaliza termina, fenece en el grado en que se encuentre. Por eso la revolución es o debe ser instantánea, fugas, rápida, para que se consolide todo lo que abarca a su paso.¹³¹

Lo antes expuesto no ocurrió en nuestra revolución iniciada al término de la primera década de este siglo, por lo que se presupone contradictoria, al precepto de constitucionalidad, ya que esta no siguió un plan revolucionario para satisfacer las mínimas necesidades de las mayorías que supuestamente la hicieron triunfar ya que fue una afirmación negativa en cuanto a las conquistas sociales, a nuestra revolución de 1910 se le asigna con el nombre de burguesa, al igual que su constitución de 1917, la idea de que la revolución de 1910 y su constitución de

¹³⁰ Delgado Moya, Rubén. Op.cit., p. 513.

¹³¹ Ídem., p. 513.

1917 son las primeras socialistas del mundo contemporáneo, son equivocadas en cuanto a tenencia de la tierra se trata.

Dentro de este período surgieron diversos documentos relacionados con el derecho de propiedad de la tierra tales como el Plan de San Luis, “Expedido en San Luis Potosí, el 5 de Octubre de 1910, por Don Francisco I. Madero, en que resume el programa político-social para combatir el porfiriato¹³², el Plan de Ayala: “Se expide el 28 de Noviembre de 1911, en Villa de Ayala, Morelos, con el lema “Reforma Libertad Justicia y Ley”, suscrito por los generales; Emiliano y Eufemio Zapata, Otilio E. Montaña, Jesús Morales, Prócuro Capistrán, Francisco Mendoza y otros militares. Gran parte de su articulado lo dedica al análisis y crítica política del maderismo”, documentos que no resolvieron el problema de la posesión y tenencia de la tierra, documento que según Rubén Delgado Moya señala: “Como ya apuntamos, dichos documentos perseguían objetivos muy diferentes y hasta contrapuestos,”¹³³ por lo que podemos decir que la historia ha calificado a estos documentos como contrarios, el Plan de Guadalupe del 26 de marzo de 1913 y sus adiciones del 12 de diciembre de 1914, documento: “Expedido en la hacienda de Guadalupe, Coahuila, por el Gobernador de la entidad Don Venustiano Carranza y signados por distinguidos militares como Jacinto B. Treviño, Lucio Blanco y otros. El plan es la repulsa a la actitud golpista del General Victoriano Huerta”¹³⁴, documento y adiciones que resultaron impracticables, ya que durante su vigencia, la tenencia de la tierra en todo el país se acumulo en unas cuantas manos, tal y como lo documenta Delgado Moya¹³⁵.

Ley Agraria de 6 de enero de 1915, “Ley que expide Don Venustiano Carranza en su carácter de Primer Jefe del Ejército Constitucionalista, en el puerto de Veracruz, (Lema: Constitución y Reforma).”¹³⁶ Y la Ley Agraria Villista, “Expedida en la ciudad

¹³² Ídem.

¹³³ Delgado Moya, Rubén. Op.cit., p. 516.

¹³⁴ Medina Cervantes, José Ramón, *Derecho Agrario*. México, Editorial. Harla. 1987, p.132.

¹³⁵ Delgado Moya, Rubén. Op.cit., p. 516

¹³⁶ Medina Cervantes, José Ramón. Op.cit., p. 135.

de León el 24 de mayo de 1915 por el General Francisco Villa.”¹³⁷ Esta última contempló en su artículo 1° lo siguiente: “De aquí que se declare de utilidad pública el fraccionamiento de los excedentes de la gran propiedad, que se llevarán a cabo por el gobierno de los estados, por el procedimiento de expropiación y mediante la indemnización correspondiente.”¹³⁸ Por lo que es necesario transcribir que: “la ley Villista tiene una gran importancia histórica dentro del proceso de la revolución nacional, porque ella fue contrapuesta a la ley de 6 de enero de 1915, con el fin específico de que las tierras se repartieran mejor entre los integrantes de la comunidad mexicana. Es decir, esta ley fue para la ley de 6 de enero uno de los mejores acicates que la ayudó a llegar a la meta histórica que posiblemente de antemano ya le estaba fijada; ser la vértebra del Artículo 27 de la Constitución de 1917.”¹³⁹

La ley de naturaleza agraria; con la necesaria aclaración de que esta última contemplo y declaró de utilidad pública el fraccionamiento de los grandes latifundios mediante una expropiación para garantizar su cultivo y no la venta y urbanización de las tierras de labor.

Como punto final del presente capítulo histórico es necesario comentar que nuestra Constitución de 1917, en lo que respecta la tenencia de la tierra, supuesto comprendido en el artículo 27 de la Constitución Política de 1917, fue tradicionalista sin contemplar la realidad histórica de su momento y de naturaleza aburguesada tal y como lo hemos anteriormente planteado, precepto constitucional que contiene las dos clases de propiedad existentes, la propiedad social, ejidal o comunal y la propiedad privada o individual, las cuales en el transcurso de la historia han tratado de sobrevivir, como se ha plasmado la propiedad social subsiste ante la propiedad privada que lucha por aniquilar a la primera.

¹³⁷ *Ibíd.*, p. 137.

¹³⁸ *Ibíd.*, p. 138.

¹³⁹ Delgado Moya, Rubén. *Op.cit.*, p. 525

El Constituyente de Querétaro, lejos de haber advertido este problema que proviene de nuestras raíces ancestrales, lo complicó, al pretender constitucionalmente reglamentar estas dos clases de propiedad que lejos de complementar se repelen, histórica, sociológica y económicamente hablando.

Situación que nuestros eméritos constituyentes de 1917 no lo comprendieron al elaborar el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pretendiendo conciliar y reglamentar dos clases de propiedad que por su propia naturaleza son antitéticas, logrando con esto que la propiedad privada acabara prácticamente con la propiedad social, el Distrito Federal, caso distinto en los demás Estados de la República Mexicana, supuestos y objeto de estudio de la presente tesis mismos que serán abordados en su momento y que serán analizados dentro del marco jurídico cambiante y en plena evolución, en el que se desenvuelve la legitimidad de la tenencia de la tierra en esta ciudad y en esta administración presidencial. (Junio del 2014).

2.2 La propiedad en el Código Civil para el Distrito Federal.

Como introducción; es de recordar que el proceso de sustitución del orden jurídico comienza inmediatamente después de la independencia, se considera que tras la derrota de Maximiliano de Habsburgo, se expidieron las Leyes de Reforma y la Constitución de 1857. “Así pues, entre 1821 y 1871, se dieron los pasos para la sustitución del orden jurídico que había sido planteada, desde la época de la insurrección de Hidalgo y de Morelos, como obligatoria para constituir un nuevo Estado sobre la base de la libertad, la igualdad, la soberanía del pueblo.”¹⁴⁰

La sustitución tenía que realizarse por tres razones: a) el derecho colonial era de la metrópoli; y había sido dictado por el rey; b) buena parte de ese derecho ya no se correspondía con las ideas del numeroso grupo de mexicanos que se hallaban en

¹⁴⁰ González, María del Refugio, *El Derecho Civil en México, 1821 - 1871*, Apuntes para su Estudio, Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., p. 142. (<http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/1/262/6.pdf>), Consulta: 18 - Diciembre - 2013

posibilidad de tomar las decisiones; y c) la realidad se fue modificando de forma acelerada.¹⁴¹

Antecedentes históricos de nuestro Código Civil de 1870, basado en las ideas de Justo Sierra O'Reylli, quien tomó fundamento del Código Francés o Código Napoleónico, respecto al concepto de propiedad, su entorno estaba lleno de cambios sociales y pugnas de poder, recordemos que este Código fue encomendado por el presidente Benito Juárez García, al jurista Justo Sierra, en un época de inestabilidad y cambio social.

El Código Civil de 1884 contiene un sinnúmero de reformas muy importantes en materia de bienes y propiedad, es el fundamento del Código Civil contemporáneo para el Distrito Federal, que desarrollo el Código Civil actual del 1920, el que entro en vigor en 1932, se desprende la compilación de temas fundamentales en la definición del derecho de propiedad que nos ocupa, se dieron las bases para las definiciones de los derechos reales definiendo los requisitos fundamentales de la propiedad y sus derechos y obligaciones que trascenderán hasta nuestros días.

Conceptos que ya se plantearon en este trabajo definiendo la base de lo que hoy conocemos como el concepto de propiedad el Código Civil para el Distrito Federal, plasmado al inicio de presente capítulo, donde sólo se plasman requisitos y elementos de la propiedad, pero no se da una definición de propiedad.

Iniciaremos transcribiendo el contenido de nuestro Código Civil para el Distrito Federal, el cual contiene el título cuarto de la propiedad, capítulo primero, disposiciones generales, iniciando con el artículo 830, que a la letra dice:

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

¹⁴¹ Ídem.

El presente enuncia al sujeto activo del derecho de propiedad, sometiéndolo a la interpretación de las leyes, situación que no define el concepto de propiedad, en el presente trabajo hemos referido las distintas teorías y definiciones de propiedad, desde Justiniano hasta el concepto plasmado en el Código Napoleónico, que es la base del presente capítulo, es por ellos que se debe plasmar en la ley una definición de propiedad, esta carencia o falta se hace de manifiesto ya que considero necesario que se realice una definición cierta y aplicable a nuestro derecho, donde se contemplen los principios del ***ius utendi, uis fruendi y uis abutendi***, que la historia del derecho forjó y que nuestros legisladores han omitido dentro de nuestra legislación, y no se deje al libre albedrío en interpretación de la sociedad o del legislador sometido a las diversas carteras políticas y lo que es más peligroso se deje al libre criterio, imparcial, afectado por el dolo o la mala fe, alimentada por intereses económicos particulares y creen, su incipiente idea y concepto de propiedad, aceptando que los juzgadores y funcionarios, apliquen su idea de propiedad, de forma indiscriminada confundiendo al gobernado, a su beneficio, o lo que es peor que se apliquen de forma equivocada, destacando su gran ignorancia de nuestras leyes, comprometiendo el patrimonio y los dineros presupuestales, ya sean locales, municipales, estatales o federal, erróneamente cometiendo atrocidades como el de construir instalaciones de seguridad social, carreteras, puentes, bienes inmuebles de infraestructura gubernamental, en terrenos ejidales no desincorporados o expropiados incorrectamente, confundiendo los distintos preceptos y tipos de propiedad que nuestras leyes contienen, ya sea agraria (comunal y ejidal), privada, social; Intelectual, de patrimonio nacional, familiar o de la humanidad.

Por lo antes expuesto me permito nuevamente plasmar el contenido del Código Napoleónico como punto final al presente capítulo en donde se encuentra la pureza del pensamiento humano y la grandeza y universalidad del pensamiento puro del Derecho y de su conocimiento, al escribir de manera correcta, se inmortaliza, la razón y el entendimiento, como una verdad absoluta y universal.

El Código Civil Francés señala en su idioma lo siguiente:

“Article 544 La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu’on n’en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements”.¹⁴²

Traducción: Artículo 544 La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa de la manera más absoluta, siempre que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos.¹⁴³

2.3 Formas de adquirir la propiedad.

El presente punto se refiere a las distintas formas de adquirir la propiedad, o como señala Rojina Villegas: Medios de adquirir la propiedad, quien señala que estos se pueden clasificar, desde distintos puntos de vista, en:¹⁴⁴

- 1° Adquisiciones a título universal y a título particular.
- 2° Adquisiciones primitivas y derivadas.
- 3° Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito.

El mismo autor define cada una de ellas:

“a) Adquisiciones a título universal y a título particular. Se entiende por adquisiciones a título universal, aquella por la cual se transfiere el patrimonio como universalidad jurídica, o sea, como conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo.

¹⁴² Código Civil Francés Traducción por el Gobierno Francés. (<http://www.legifrance.gouv.fr>) Consulta: 18- Diciembre 2013.

¹⁴³ Ídem.

¹⁴⁴ Rojina Villegas, Rafael. Op. cit., p. 310.

La forma de adquirir a título universal reconocida en nuestro derecho es la heredad, ya sea legítima o testamentaria cuando en esta última se instituyen legatarios, hay transmisión a título particular. En toda herencia legítima llamada sucesión *ab intestato*, hay una transmisión a título universal, únicamente se instituyen herederos.”¹⁴⁵

Continúa señalando que: “...No existe la posibilidad de transmitir por contrato una universalidad jurídica integrada por activo y pasivo.

La forma habitual de transmitir a título particular es el contrato. También en los legados hay transmisión a título particular, porque el legatario recibe bienes determinados.”¹⁴⁶

El mismo autor sigue señalando los casos de excepción: “Hay ocasiones en que toda la herencia se distribuye en legados, de tal suerte que aún cuando el testador simplemente transmite bienes determinados a sus legatarios, el pasivo se reparte proporcionalmente entre esos legatarios, ya que no hay herederos responsables, y en estos casos el legatario se equipara al heredero. También el legatario puede tener una responsabilidad subsidiaria con el heredero, cuando los bienes dejados a éste no sean suficientes para cubrir el pasivo, y en este caso el legatario responderá en proporción a su legado. En el contrato se trata de una transmisión a título particular, pues no se puede, en nuestro derecho, enajenar por contrato un patrimonio.”¹⁴⁷

“b) Adquisiciones primitivas y derivadas. Por forma primitiva se entiende aquella en la cual la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona, de suerte que el adquirente de la misma no la recibe de un titular anterior, sino que ha permanecido sin dueño, siendo el primer ocupante de la misma.

¹⁴⁵ Ídem.

¹⁴⁶ Ídem.

¹⁴⁷ Ibídem.

La forma primitiva de adquisición se presenta en la ocupación, que constituye históricamente el medio principal de adquirir la propiedad; y en la accesión en alguna de sus formas.... En cambio las formas derivadas de transmisión del dominio suponen una transmisión de un patrimonio a otro.”¹⁴⁸

El autor continua señalando: “Estas formas derivadas de transmitir el dominio son las que tienen mayor trascendencia jurídica El contrato, la herencia, la prescripción, la adjudicación, son formas que implican siempre que pasa un bien de un patrimonio a otro.”¹⁴⁹

“c) Adquisición a título oneroso y a título gratuito. En la primera el adquirente paga un cierto valor en dinero, bienes o servicios, a cambio del bien que recibe, y como ejemplo tenemos los contratos onerosos: la compra venta, la permuta, la sociedad en los cuales se transmite el dominio de una cosa a cambio de una contraprestación.”¹⁵⁰

De igual forma Rojina Villegas, señala que: “Hay contratos a título gratuito traslativos de dominio, como la donación, en los cuales el adquirente recibe un bien sin tener que cubrir una contraprestación. También las trasmisiones a título gratuito pueden ser de carácter universal. La herencia, tanto testamentaria como legítima, implica una transmisión a título gratuito de un patrimonio; sólo que en la herencia, como se transmite el patrimonio integrado por el activo y el pasivo, cuando éste es igual a aquél, o superior, no hay propiamente una trasferencia de valor. En el legado existe una transmisión a título gratuito, pero de carácter particular el legatario recibe bienes determinados.”¹⁵¹

¹⁴⁸ *Ibíd.*

¹⁴⁹ Rojina Villegas, Rafael. *Op. cit.*, p. 311.

¹⁵⁰ *Ídem.*

¹⁵¹ *Ídem.*

“d) Además de estas tres formas de transmisión en atención a su naturaleza, puede hacerse otra clasificación en razón de la causa, distinguiendo de transmisiones por actos entre vivos y por causa de muerte.

Las transmisiones por acto entre vivos comprenden el acto jurídico en general y, en especial, el contrato. Las transmisiones por causa de muerte pueden revertir dos formas la herencia legítima y testamentaria, y la transmisión por legado.”¹⁵²

Rojina Villegas señala que existen formas especiales que se originan de forma necesaria, al ejercer alguna de las figuras antes mencionadas, diciendo que: “Estas son el contrato, que es el medio fundamental y de mayor importancia en el derecho para transmitir el dominio; la herencia, la ley, la ocupación, la prescripción, la accesión y la adjudicación.”¹⁵³

Las formas antes mencionadas se deberán analizar y aplicar exclusivamente cuando se trate el tema de la transmisión de bienes inmuebles que constituyan la propiedad privada objeto del presente trabajo, por lo que considero necesario crear una nueva clasificación de formas de adquirir la propiedad conforme a su hecho generador, como el contrato, el cual considero que es y seguirá siendo: *El acuerdo de voluntades para crear transmitir o modificar derechos y obligaciones*; entre las partes contratantes. Independientemente de su naturaleza, objeto o fin. Acuerdo que debería ser protegido y tutelado ya que éste se basa en principios fundamentales.

¹⁵² *Ibíd.*

¹⁵³ Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano Tomo III Bienes, Derechos Reales y Posesión*, 15ª Edición. México, Editorial. Porrúa, 2012, p. 311.

CAPITULO III

LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL.

El presente capítulo, además de contener un análisis, de la regularización de la tenencia de la tierra, que se ha aplicado y que hemos sufrido a lo largo de la historia de nuestra ciudad; es una remembranza, tiene un reconocimiento a las personas radicadas en los pueblos antiguos de Ixtacalco, Iztapalapa, Tlahuac, Tacubaya, Coyoacán, Tlalpan, Azcapotzalco, Milpa Alta, Xochimilco; hoy delegaciones políticas, pueblos habitados en un principio por gente digna decente y de linaje antiguo, que recibió la transculturación de las invasiones; españolas, francesas y norteamericanas.

La migración del campo a la creciente ciudad forjó sus pilares, extendió sus territorios substituyendo el verde y la transparencia del sus cielos por nubes grises, cubriendo con asfalto los verdes valles, se talaron sus bosques con el pretexto de colonización, habitando sus pedregales, entubando sus ríos y canales, como el Rio de la Piedad, hoy denominado Viaducto Miguel Alemán; Rio Churubusco, Canal de la Viga, Canal de Chalco, su Canal Nacional. Afluentes que saciaban la sed de nuestras chinampas, donde se contaba con una gran flora y fauna, existían los huertos y las hortalizas de la ciudad creciente, la Colonia Condesa y la Colonia Roma, sólo eran valles de forraje para la incipiente industria lechera, donde los terrenos de la central de abastos de la ciudad eran, como ver los canales de Xochimilco; y qué decir de los llanos donde se encontraban el incipiente aeropuerto de la Ciudad de México, los hangares y más al sur, el cementerio de los aviones de la segunda guerra mundial del Escuadrón 201 en las inmediaciones de la delegación Venustiano Carranza, actualmente está la Unidad J.F. Kennedy; y cuando no existían ni la central camionera conocida como la Vía Tapo, ni la sede de los Tribunales Federales, ni mucho menos el

recinto legislativo de San Lázaro. A causa del crecimiento de la ciudad desapareció la estación ferroviaria de San Lázaro, el Barrio de la Candelaria de los patos, entre otros lugares de esta ciudad.

Nuestra historia citadina, reseña que los nuevos pobladores sin una vivienda, se instalaron en la naciente ciudad, buscando un lugar donde habitar, en el menor de los casos se unían a líderes populares de paracaidistas, quienes interpretaron la ley a su favor en cualquier acto político y social; como lo fue la forma desordenada en que creció la Ciudad de México, dio lugar a una demanda de la gente de tener donde vivir, ello origino que el ex-presidente José López Portillo, en su informe presidencial expresara: “Que la tierra era de quien la poseía”, y con ello se detonó la invasión de predios más grande de Latinoamérica, en terrenos pedregosos, algunos colindantes a Ciudad Universitaria; propiedades que fueron destinados a nuestra “alma mater”; nuestra Universidad perdió un gran patrimonio de un día para otro, superficies bajo las cuales se ubicaba uno de los mantos acuíferos más grandes y puros de esta zona sur de la ciudad, los que fueron contaminados de forma criminal por las aguas residuales y los desechos vertidos a las grietas de los pedregales utilizados como drenajes, por los habitantes de la colonia Santo Domingo en Coyoacán, donde la irregularidad de la tenencia de la tierra se tornó como bandera política durante varios sexenios y donde se instalaron servicios públicos a un gran costo presupuestal, para acallar los reclamos políticos, lugar donde se realizaron tropellías, despojos, fraudes y pugnas por el poder entre los líderes de los paracaidistas los cuales se enriquecieron a costa de los migrantes del campo a la ciudad, por la falta de un lugar para vivir, generando un alto número de hechos ilícitos donde el trafico de la tierra, era de todos los días.

En tal clima la invasión de terrenos se multiplicó, ejemplo de ello fueron las invasiones del Ajusco, en Álvaro Obregón, los tiraderos de basura, hoy terrenos de Santa Fe y de la Universidad Iberoamericana; en Iztapalapa, en los tiraderos de Santa Marta Acatitla. Afectando con ello a los pobladores originarios, con

decisiones políticas y populistas, rompiendo con el orden social y económico de los pueblos y barrios del Distrito Federal.

Como lo he manifestado todos estos hechos me constan por haberlos vivido de primera fuente, hechos que lamentablemente no existen en la versión histórica documental, como el caso de mis abuelos, en particular de mi abuelo materno, Don Celestino Nácar Peral, que habitó el Barrio de la Asunción en el pueblo de Iztacalco, hoy Delegación del Distrito Federal, a principios del siglo pasado, quien antes del alba, a las cuatro de la mañana, salía a sus chinampas a cultivar su tierra, recolectar sus flores, verduras y hortalizas que se vendían en el mercado de Jamaica.

A fines de los años setentas y principios de los años ochentas, con la necesidad de crear y ampliar vialidades, surgió el concepto de ejes viales, los que partieron prácticamente toda la ciudad. Ello generó el concepto de expropiación lote por lote, antecedente de las expropiaciones selectivas donde la causa de utilidad pública fue bien sustentada y aplicada, por lo que no surgieron amparos masivos, y donde en casos necesarios, se celebraron convenios con el gobierno del Distrito Federal, para evitar la suspensión vía amparo y materializar dichas vialidades; situación que dio buenos resultados viales, en otros casos se afectaron a terceras personas que ocupaban una propiedad adquirida de generación en generación sin que se lograra acreditar formalmente su propiedad, o el interés jurídico necesario o su posesión legítima, personas que no recibieron retribución alguna o indemnización y se perdieron en la inmensidad de los procedimientos legales y administrativos de la época que lamentablemente estaban cubiertos de corrupción.

En el campo registral, surgieron un sin número de dificultades administrativas y legales, derivadas de la irresponsabilidad y corrupción que generan los malos usos y costumbres, aunado a la falta de un control registral actualizado; toda vez que no se efectuaron las cancelaciones, inscripciones y anotaciones de los

decretos expropiatorios respectivos en cada uno de los antecedentes registrales existentes y afectados, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

Ya que una gran mayoría de los antecedentes registrales de la periferia del centro de la Ciudad de México no contaban con una correcta inscripción o anotación de cancelación de la transmisiones realizadas, solamente se aplicaban “cancelaciones por sello,” término utilizado por los registradores, donde sólo se plasmaban las superficies totales a cancelar sin medidas ni colindancias y antecedente registrales de la inscripción de origen, que es lo que integra el tracto sucesivo de propiedad. normalmente las anotaciones y cancelaciones registrales estas se efectuaban en el acervo registral de libros; libros y documentos antiguos que actualmente se encuentran digitalizados en un afán de protegerlos; hecho que sucedió a mediados de los años ochentas, recordando que dichos libros se podían consultar de forma directa, gratuita y segura, situación que no sucede ahora ya que cada consulta se cobra.

Los notarios públicos, abogados, corredores públicos y todos aquellos conocedores de la valía registral de dichos documentos, conocen esta historia y son testigos de que el acervo registral de libros se estaba desmoronando, al grado que se barrían prácticamente pequeños fragmentos de las fojas de registro por bolsas, las que se almacenaban para que en un momento se reintegraran a su antecedente, algo ideal e imposible en vista del deterioro presentado por el constante mal uso y falta de control, algunos libros fueron mutilados o desaparecidos, donde se arrancaron prácticamente las fojas de los asientos registrales, con dolo y mala fe, prácticas que se detuvieron al implementar un sistema de digitalización de dichos libros y tomos registrales lo que origino los folios electrónicos, mediante los procedimientos administrativos regulados en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de entonces, aplicados en la reposición de antecedentes registrales, para el caso de confirmar su inexistencia o desaparición, se aplicaron diversos criterios

para reponer dichos antecedentes donde la carga de la prueba se le atribuía al promovente o solicitante, documentos denominados en la jerga registral como “folios especiales” o “cartones auxiliares” que contenían un antecedente con los que se pretendió soportar la presunta propiedad de grandes extensiones de terreno.

Dichos antecedentes y libros se encontraban contenidos en diversos asientos registrales que contenía grandes extensiones territoriales de diversas propiedades como la ex hacienda de Tlalpan, antecedente registrado en el libro denominado como tomo 5° de Tlalpan, que al decir del personal del archivo de los años ochentas y noventas se encontraba a resguardo en un lugar llamado el “seguro de registro”.

Situación que conocí de forma directa, toda vez que en los años noventas coordiné los trabajos de investigación registral en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad, mediante los programas de regularización de la tierra, de la Dirección General de Regularización Territorial del Distrito Federal, por lo que logré el acceso a dicho acervo histórico registral, documento que tuve la fortuna de sostener en mis manos y que acreditaba la propiedad de las haciendas y ex haciendas en que se fraccionó el Valle de México, como la ex hacienda de San Nicolás Tolentín ubicada en el Oriente de la ciudad, hoy terrenos de Iztapalapa y Tlahuac o la famosa y muy conocida, ex hacienda de Tlalpan, registrada a nombre de la Sra. Margarita Maza de Juárez, la que comprendía una gran extensión territorial colindando: al oriente con Cuemanco, al final del periférico sur, colindando con la ex hacienda de San Nicolás Tolentino; al sur hasta los terrenos del parque de diversiones del Ajusco, lindando con lo que son los terrenos ejidales y comunales del Ajusco, al poniente colindando con el pueblo de Tlalpan, hasta el norte colindando con la avenida Taxqueña, afirmaciones hechas por constarme al ver físicamente el libro con sus registros y conocerlas después de hacer una lectura rápida de dicho asiento registral, y de una ubicación general de los puntos de referencia señalados como límites de

propiedad, y que constan del estudio realizado en la expropiación de los terrenos de la ex hacienda de San Nicolás Tolentino.¹⁵⁴

Después de esta época en los años noventas y con las exigencias de la tecnocracia del régimen Salinista, se aplicaron recursos y se implementaron sistemas digitales y de control para operar en el Tratado de Libre Comercio salinista, requisito exigido para garantizar la seguridad jurídica necesaria a nivel internacional, logrando un remozamiento exterior, se aplicaron medios de control y vigilancia, instalaron cámaras de circuito cerrado de vigilancia y aseguraron los archivos so pretexto de proteger a la institución y acabar con la corrupción, para proteger así los intereses de gobierno, instalando un sistema informático de folios, los que en un principio se almacenaron en micro fichas y posteriormente lograron la digitalización de todo el acervo registral de libros para llegar a la formalización de un folio matriz que, debería contener la seguridad jurídica tan anhelada, un sistema totalmente distinto a nuestra historia registral y de propiedad matriz o primero de la finca.

El conflicto social generado por los sismos del 85, y en vista del reclamo de vivienda después de la emergencia, se implementó un programa extraordinario para satisfacer las necesidades de vivienda, donde en INVI del D.F. (Instituto Nacional de Vivienda del Distrito Federal), promovió acciones para dotar de vivienda a los afectados de dichos siniestros, comprando en un principio las vecindades destruidas celebrando convenios, entablando juicios y recursos administrativos improcedentes para adquirir la propiedad de los inmuebles destruidos por los sismos, posteriormente y después de muchos malos manejos, se aplicó la expropiación selectiva de manera general, ya que estos recursos y presupuestos se aplicaron a un grupo selecto de personas; así mismo se presentaron diversos juicios de amparo de los propietarios y herederos de dichos bienes, lo que afectó el plan inicial de dotar vivienda digna y decorosa

¹⁵⁴ Información plasmada por el sustentante, en la carpeta de investigación registral, del proyecto de expropiación de los Terrenos de la Ex-hacienda de San Nicolás Tolentino, En el año de 1990, de la Dirección General de Regularización Territorial del Distrito Federal.

a la comunidad y como se dieron resultados suculentos para unos cuantos beneficiarios, que nunca fueron damnificados, ni mucho menos necesitaban vivienda, y sólo se enriquecieron, se pensó en regularizar la tenencia de la tierra como solución al reclamo social, asumiendo la postura de proteccionismo gubernamental, sostenido por los intereses políticos, donde se consideraba lo siguiente: “Cuando la gente no tiene tierra o casa, es reaccionaria, dale tierra y se alinean al partido, y votaran por él”, pero no se contaba con la oposición, quien exigía tierra y su escrituración; la anécdota de la regularización de la tenencia de la tierra, como bandera política en la época pre-salinista fue: “no críes cuervos, regulariza su tierra, córtale las alas”.

En el periodo de Salinas, se incrementó la regularización de la tierra, la que se aplicó mediante expropiaciones masivas; el Instituto de Vivienda del D.F. (INVI), el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores, (INFONAVIT) y del Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, (FOVISSSTE), la Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra del D.F., (CORETT), y la Dirección General de Regularización Territorial del D.F. (DGRT), ésta última causante directa de las expropiaciones masivas desde los años noventa, acciones implementadas para atender el reclamo social, mediante programas de regularización masivos, para brindar seguridad jurídica a los detentadores de la tierra irregular y que políticamente funcionaron.

Con muchos problemas se iniciaron los trabajos de regularización toda vez, que no se presentaba el interés general, sino que al contrario se manifestó un temor de los detentadores de la tierra, el beneficio a la sociedad no se veía, por lo que por medio de poligonales envolventes, se expropiaron lotes baldíos principalmente, barrancas, minas, zonas federales, zonas de servicio, como escuelas, parques, zonas arqueológicas, expropiando por segunda vez, diversos predios como los de la colonia Santo Domingo en Coyoacán, en los predios los Jalalpas, de Álvaro Obregón, se perdió el control de una expropiación

generalizada sin orden, con errores graves, se regularizaron casas y viviendas en zonas de alto riesgo como las minas en la delegación Álvaro Obregón, en la zona de los predios de alto riesgo, se cometieron diversos y graves errores, como expropiar zonas federales, condominios y unidades habitacionales del INFONAVIT, como fue el caso de una zona de condominios de la unidad Vicente Guerrero en Iztapalapa, en la ubicación de los predios a regularizar en la delimitación de las poligonales que se expropiaron, lo que fomentó nuevamente los abusos y el despojo de tierras y propiedades; se generó la duplicidad de títulos, porque se expedían títulos de propiedad, documentos del orden administrativo de un mismo predio, se incrementó la corrupción, en esta etapa se pretendieron aplicar recursos administrativos de reversión total o parcial de la expropiación contenida en el artículo 9° de la Ley de Expropiación, que contiene la figura de la retroacción o reversión de decreto expropiatorio, por su inaplicación o falta de ejecución del mismo, fuera del término de cinco años, que deberá ser promovido ante la propia autoridad que llevó el expediente de expropiación; este sistema se perfeccionó hasta lograr una adecuada vía de regularización por expropiación mediante poligonales generales, o por medio de poligonales ligadas, donde se podrían expropiar predios de manera direccionada y más precisa.

Desde otro punto de vista, este tipo de acciones de naturaleza masiva sólo incrementaron la posibilidad de regularizar de forma rápida y generalizada la tenencia de la tierra, y con ello lograr una captación importante de recursos mediante el pago de derechos e impuestos, así como el pago de la tierra que se les escrituraba, mediante contratos de donación o compra venta con reserva de dominio, en algunos casos por la CORETT (propiedad social) y en otros por la DGRT (propiedad particular), claro que se presentaron diversas excepciones y casos particulares, algunas reversiones fueron procedentes, donde la correcta implementación del procedimiento de regularización funcionó, logrando nuevamente el arraigo del gobernado a su tierra, pasando a ser cautivo en un

padrón de contribuyentes reales y dejara de ser reaccionario y someterlo al pago de impuestos y contribuciones, catastrando los predios de manera definitiva.

Con esto se fue cerrando la posibilidad de promover acciones como la Inmatriculación Judicial y a la Inmatriculación Administrativa, vías que para el de la voz son caducas y fuera de uso en el Distrito Federal, toda vez que el requisito para su promoción es fundamental que el bien inmueble, materia de Inmatriculación no contara con antecedentes registrales, tal y como lo dispone el artículo 3046 del Código Civil para el distrito Federal en tal supuesto se denota que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, es quien deberá expedir el certificado de no registro o de no inscripción o falta de antecedentes registrales, en donde la práctica procedimental indica, que no se puede promover dicha acción toda vez que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal evita expedir certificados en ese sentido, ya que la regla máxima o el criterio aplicado, de los registradores es que toda la Ciudad de México ya cuenta con algún antecedente registral, y si no lo tiene, es por un error, o se está falseando la realidad, afectando el derecho de terceros; situación que considero irresponsable, ya que la inscripción en el Distrito Federal, y en casi todo nuestro territorio es declarativa y no es un requisito esencial de validez necesario para la transmisión de la legítima tenencia de la tierra.

Por lo que a consecuencia de la expropiación, se dejó sin materia en el Distrito Federal la Inmatriculación Administrativa y la Inmatriculación Judicial, salvo aquellos casos que por excepción se puedan aplicar como resultado del proceso de retroacción o formalmente llamado reversión de expropiación, considero prudente que para aplicar dichos procedimientos es necesario exhibir como prueba documental un estudio pormenorizado de una investigación registral donde se analice el tracto sucesivo de la tierra, mediante un trabajo técnico en materia topográfica aplicando la tecnología, se tenga la posibilidad de instruir al juzgador mediante un sistema electrónico que contenga información territorial de la ubicación de los bienes inmuebles objeto del juicio, lo que

determinaría de forma eficiente la ubicación física y material del inmueble materia del juicio; tener la certidumbre del origen de la propiedad saber su naturaleza cuando se trata propiedad privada o propiedad social; es la base de datos o acervo registral deberá ser alimentado mediante información que proporcione el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, el Registro Agrario Nacional, la oficina catastral del Distrito Federal, donde se puedan implementar todos estos recursos de manera pronta y confiable, bajo el principio de mejor proveer y dejar de expedir sentencias definitivas con errores graves que no se puedan cumplimentar, en apego al mandato judicial. Estas opiniones y supuestos son parte del capítulo de conclusiones en la presente tesis, de una mejor manera, para que se dicte en su caso una resolución definitiva acorde a la realidad .

Por lo antes referido, es necesario analizar las tres formas de regularización de la tenencia de la tierra antes descritas; temas que se desarrollaran en el presente capítulo. Por último se verán las jurisprudencias que nuestro máximo tribunal ha dictado para subsanar el exceso y abuso de poder en que incurre el Estado al implementar erróneamente una expropiación sin derecho y sin causa de utilidad pública legítima y no caer en aquellas prácticas fraudulentas para encubrir intereses mal habidos, sedientos de riqueza y poder, que utilizan a la expropiación como una forma de adquirir la tenencia de la tierra.

3.1 La expropiación.

En relación al tema de la expropiación es necesario iniciar con su definición. En ese orden de ideas se ha señalado que: “La expropiación, etimológica y originalmente, es el acto por el cual se priva a una persona de su propiedad, y supone, por lo mismo, un acto de la autoridad con poder suficiente para hacer esa privación, y la falta de consentimiento del dueño que la sufre.”¹⁵⁵

¹⁵⁵ Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano, Bienes, Derechos Reales y Posesión*. 15ª Edición. México, Editorial. Porrúa, 2012. Tomo III, pp. 347 y 348.

Desde otro concepto se afirma que: “Expropiación es el acto que realiza el estado, unilateral y soberano, por conducto del funcionario competente de su órgano ejecutivo o administrativo, por medio del cual priva, para sí o para un tercero, a una persona de un bien de su propiedad o posesión de ésta, mediante el pago de una retribución o indemnización, para aplicarlo a la satisfacción de una necesidad pública, directamente por él, o indirectamente para un tercero, y que sólo con ese bien puede ser satisfecha, en todo o en parte.”¹⁵⁶

“La expropiación es una facultad tanto de la Federación como de las entidades federativas, incluyendo el Distrito Federal, prevista en el artículo 27, segundo párrafo de la Constitución Federal. Esta figura fue reformada sustancialmente en junio de 2009, como resultado de diversos criterios de la Suprema Corte de Justicia que sostuvieron su inconstitucionalidad por violación a la garantía de audiencia previa, establecida en el artículo 14 de la Constitución Federal.”¹⁵⁷

“La expropiación ha sido un instrumento fundamental en las políticas públicas del México pos-revolucionario. Para algunos pensadores, como Armando Córdova, la nación mexicana se construyó expropiando. No se trataba de un instrumento más del gobierno, sino de ‘el instrumento’.”¹⁵⁸

Como se relató al inicio del presente capítulo, tratare algunos de los actos políticos más trascendentes y significativos del siglo XX de la regularización de la tierra fueron materializados por medio de la expropiación petrolera, bancaria y de la reforma agraria; las que sólo se enuncian en este punto, toda vez que son actos trascendentales que se generalizaron y se convirtieron en banderas políticas. La expropiación que se desarrolla en la presente tesis trata de las que de igual forma fueros trascendentales en la vida de nuestro antecesores a los que por ser minoría y no ser reaccionarios ni populacheros les destruyó un modo honesto de vida, so pretexto de la modernización y la mejor utilización de los recursos territoriales del Valle de México, dejando a sus gobernados, o a los

¹⁵⁶ Gutiérrez y González, Ernesto, *El patrimonio* 9ª Edición. México, Editorial. Porrúa. 2011, pp. 334 y 335.

¹⁵⁷ Mena Labarthe, Carlos, Carrasco Zanini, Felipe, e Ibarra Fernández Carlos. Comp. Coord. *Derecho Inmobiliario*, México. Editorial. Porrúa, e Instituto Tecnológico Autónomo de México, 2012, p. 504.

¹⁵⁸ Ibíd. Córdova, Armando, “*Nación y Nacionalismo*”. México, Revista Nexos, número 83, 1984, pp. 27, a 33.

terceros perjudicados, en un completo estado de indefensión, sometidos a la voluntad de funcionarios menores y de mayor jerarquía que dispusieron del patrimonio expropiado sin consideración y con toda la mala fe y corrupción posible de un sector de la administración pública, tal y como es el caso del predio “El Encino” en Santa fe con superficie de 13 mil metros cuadrados, cuyo juicio fué radicado en el Juzgado 13° de Distrito en Materia Administrativa, expediente número 1328/2009, con el que se inició el desafuero al Lic. Andrés Manuel López Obrador, y que generara una indemnización por más de noventa y tres millones de pesos, a cargo de los contribuyentes, consecuencias del ejercicio incorrecto de la vía de expropiación.

Anteriormente, lo que hacía muy poderoso a un decreto expropiatorio y, por ende, fuente de innumerables abusos que durante varias décadas la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostuvo el criterio jurisprudencial de que en materia de expropiación era inaplicable la garantía de audiencia previa, en forma tal que el Estado podía privar a los gobernados de sus propiedades sin que mediara juicio seguido ante los tribunales competentes en que se cumplieran las formalidades esenciales del procedimiento, bajo la consideración de que el artículo 27 de la propia Constitución Federal es omisa respecto al derecho de audiencia previa frente a los actos de expropiación.¹⁵⁹

Sin embargo, el criterio se modificó radicalmente a principios del 2006 cuando se determinó que toda expropiación practicada por cualquier nivel de gobierno Federación, entidades federativas, o municipios, era obligatorio conferir a los propietarios de los bienes el derecho de audiencia previa. Así se consideró que es incorrecto señalar que el artículo 27 de la Constitución Federal no contempla la audiencia previa como requisito de la expropiación, porque ello es una interpretación alejada de la lectura integral del ordenamiento supremo, ya que si bien, dicho precepto no prevé modificaciones complejas respecto de esa garantía

¹⁵⁹ Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, México, junio de 1997, Tomo. V p. 44.

individual, tampoco excluye la aplicabilidad de otros preceptos constitucionales, en particular de su artículo 14.¹⁶⁰

De esta manera, la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que los artículos 14 y 27 Constitucionales deben interpretarse de manera conjunta e interrelacionada en forma tal que en tratándose de actos privativos de la propiedad como la expropiación de bienes debe mediar un procedimiento dirigido a escuchar previamente al agraviado.¹⁶¹

El criterio antes mencionado integró jurisprudencia en septiembre del 2006,¹⁶² donde la naturaleza excepcional de la expropiación no justifica que la autoridades administrativas eludan el otorgamiento de la garantía de defensa previa a los gobernados en atención a que por un lado ese tipo de actuaciones inciden sobre el derecho de propiedad privada, y por otro, porque la emisión de actos expropiatorios declarados judicialmente injustificados han generado afectaciones irreversibles sobre los bienes que concretamente han sido objeto de expropiación. Así resultó incuestionable que la garantía de audiencia previa rige a plenitud en materia expropiatoria, en virtud de que, en síntesis, ni el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ni alguna otra disposición establece que en la expropiación pueda exceptuarse la aplicación de la garantía en mención hoy derechos humanos.¹⁶³

A lo antes planteado en enero del 2009, la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia resolvió que la Ley de expropiación era violatoria del **Artículo 14**, por no prever un procedimiento que garantizara el derecho de la audiencia previa en la expropiación de bienes, ya que: ... “de la interpretación del **artículo 14**, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se advierte que los actos privativos de la propiedad deben realizarse, por regla general, mediante un procedimiento dirigido a escuchar previamente al afectado, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, conforme a los

¹⁶⁰ Mena Labarthe, Carlos y otros Op.cit., p. 504.

¹⁶¹ *Ibíd.*, p. 506.

¹⁶² Tesis. 2ª./J.124/2006, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, septiembre de 2006, T. XXIV, p. 278

¹⁶³ Mena Labarthe, Carlos y otros Op.cit., p. 506.

siguientes requisitos: 1) La notificación del inciso del procedimiento y sus consecuencias; 2) La oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finque la defensa; 3) La oportunidad de alegar; y 4) El dictado de una resolución que dirima las cuestiones debatidas. En ese tenor, la Ley de Expropiación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de noviembre de 1936, viola la garantía de audiencia previa, contenida en el precepto constitucional citado, pues no prevé procedimiento alguno del que se infiera que el gobernado tenga la oportunidad de alegar y ofrecer pruebas en su defensa antes de la emisión del acto de afectación.”¹⁶⁴

Como reacción a las distintas declaratorias de inconstitucionalidad de actos de expropiación y en última instancia, de la Ley de Expropiación, el 5 de junio de 2009 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto que reforma a dicha Ley, cuyo propósito fue adecuar el procedimiento respectivo al otorgamiento de la audiencia previa en esta materia. Misma que fue impugnada en el año del 2009, por el Gobierno del Distrito Federal ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación. La resolución y sus consecuencias deberán ser tratadas cuando se aborden las tesis Jurisprudenciales.

Ya que los gobiernos del Distrito Federal sustentaron la regularización de la tenencia de la tierra en la expropiación y se generaron muchas tipologías en este campo, toda vez que no se conocían los alcances de la reversión de una expropiación ni las consecuencias reales de un decreto sin ejecución en los casos en particular considerados como conflictos y no se tenían cuantificados los montos de indemnización procedentes y aplicables a cada caso en particular, lamentablemente en estos procesos de indemnización se presentaron casos de corrupción y malos manejos toda vez que surgieron reclamos de la propiedad sin fundamento, se indemnizó de forma muy selecta.

¹⁶⁴ Tesis 2ª. V/2009, Semanario judicial de la federación y su Gaceta. Novena Época, febrero de 2009, Tomo. XXV, p. 468.

Se presentaron nuevamente las resoluciones políticas y proteccionistas de los gobiernos populacheros y entre ellos se mezclaron los intereses de los políticos así como de los grandes industriales y consorcios comerciales que por este medio compraron tierras a bajo costo repitiéndose la historia, nuevamente sin tener una revolución, disfrazando nuevamente una invasión totalmente ilegítima basada nuevamente en un acto de gobierno y poder, donde el poder se aplicó para adquirir más riqueza, mediante la presunta regularización de la tenencia de la tierra, y en este caso encubierta por una causa de utilidad pública improcedente e inaplicable ya que sólo se favoreció nuevamente la ocupación de la tierra.

En este punto es necesario hablar sobre la expropiación, sus elementos, las autoridades que están facultadas para integrar la solicitud mediante el proyecto de expropiación el cual se debe integrar por un expediente jurídico, técnico y socio económico, basado en una investigación de campo, que contenga principalmente el soporte legal, la petición y motivación socioeconómica y por último un expediente técnico que contenga la descripción, ubicación y determinación del bien inmueble a expropiar, ubicado cartográficamente en coordenadas UTM,¹⁶⁵ expediente que será avalado con la investigación registral de los antecedentes de propiedad del inmueble a expropiar, contenidos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, antecedentes del Catastro así como información de las diversas autoridades y organismos que pudieran estar involucrados como el Registro Agrario Nacional (RAN), la Comisión Federal de Electricidad (CFE), entre otras autoridades y organismos públicos o privados.

Como se ha planteado, es necesario proponer una ley o reglamento a la Ley de Expropiación que determine:

¹⁶⁵ El sistema de Coordenadas Universal transversal de Mercator (*En inglés Universal Transverse Mercator, UTM*) es un sistema de coordenadas basado en la proyección cartográfica transversa de Mercator, que se construye como la proyección de Mercator normal, pero en vez de hacerla tangente al Ecuador, se la hace tangente a un meridiano.

- A) Cuáles son las autoridades competentes, ordenadoras y ejecutoras de la expropiación.
- B) Los requisitos que debe cumplir el sujeto pasivo del acto expropiatorio para no ser afectado en sus derechos de propiedad frente a un acto expropiatorio.
- C) Los requisitos necesarios para la determinación y ubicación del bien inmueble a expropiar.
- D) La necesaria definición por ley de una causa de utilidad pública para la regularización de la tenencia de la tierra que proteja el patrimonio de los ciudadanos.
- E) La implementación de un procedimiento único a nivel Federal de integración de un correcto expediente de expropiación de bienes inmueble.
- F) Por último es necesario proponer la integración de un procedimiento administrativo de expropiación, en su caso de indemnización y de reversión, si el objeto y fin de la causa de utilidad pública no se cumple.

La anterior clasificación, se plasma derivada del análisis de las Leyes de Expropiación Federal, así como de las Leyes de Expropiación Locales, como la del Estado de México, Morelos, Jalisco, Quintana Roo, entre otros Estados de la República Mexicana, Leyes que son omisas en cuanto a los requisitos y tramites en la integración del expediente proyecto de expropiación, también existe un vacío respecto en la determinación del los sujetos involucrados en una expropiación, definir las autoridades involucradas como la autoridad solicitante o la autoridad ejecutora, tener la certidumbre de quien realizará todos los trámites de gestión, ya que puede ser simplemente un grupo de ciudadanos que justifiquen la causa de utilidad pública para ejercer una expropiación.

Por lo que es necesario hablar en este punto de la figura denominada “causa de utilidad pública” la que más que una figura es toda una institución muy recurrida, pero que lamentablemente esta indeterminada sin que se tenga una

definición correcta, general y aplicable en actos de gobierno, ya que es la base y soporte de un decreto expropiatorio.

3.1.2 Causa de utilidad pública.

Es necesario definir la base y hecho generador de una expropiación para la regularización de la tenencia de la tierra; la causa de utilidad pública, es el motivo o soporte de implementación de un decreto expropiatorio, es el fundamento de una acción, su justificación es tan importante y trascendental como lo es el mismo decreto expropiatorio, el cual se soporta con el expediente técnico que acredita la causa de utilidad pública aplicable para regularizar la tenencia de la tierra, lo que a la simple lectura, se puede dar una interpretación a la letra, se consideran como conceptos contradictorios, ya que la expropiación es una forma de limitar o extinguir la propiedad y la causa de regularización o causa de utilidad pública en este caso, que nos ocupa es la de regularizar la tenencia de la tierra, para otorgar en su momento, la propiedad a sus poseedores legítimos o sujetos pasivos de la expropiación, o beneficiarios del acto expropiatorio.

Por lo expuesto, es necesario dar un concepto de Causa de Utilidad Pública, apegada a las necesidades de regularización de la tenencia de la tierra, dar certidumbre a los legítimos poseedores y proteger su patrimonio, por lo que es de análisis lo dispuesto en la siguiente Jurisprudencia, la que contiene un concepto más real a las necesidades sociales: “b) La social, que satisface de una manera inmediata y directa a una clase social determinada, y mediatamente a toda la colectividad.”¹⁶⁶

Tesis: P/J 39/2006 Tomo XXII, Marzo de 2006 Novena Época. Página 1412 Número de Registro 175593 Jurisprudencia Constitucional Administrativa.

¹⁶⁶ Suprema Corte de Justicia de la Nación. <http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsist/> Consulta: 25/Marzo/2014.

EXPROPIACIÓN. CONCEPTO DE UTILIDAD PÚBLICA.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, en cuanto al concepto de utilidad pública, ha sustentado diversos criterios, en los que inicialmente señaló que las causas que la originan no podrían sustentarse en dar a otro particular la propiedad del bien expropiado, sino que debía ser el Estado, en cualquiera de sus tres niveles, quien se sustituyera como propietario del bien a fin de conseguir un beneficio colectivo a través de la prestación de un servicio o realización de una obra públicas. Posteriormente amplió el concepto comprendiendo a los casos en que los particulares, mediante la autorización del Estado, fuesen los encargados de alcanzar los objetivos en beneficio de la colectividad. Así, esta Suprema Corte reitera el criterio de que el concepto de utilidad pública es más amplio, al comprender no sólo los casos en que el Estado (Federación, Entidades Federativas, Distrito Federal o Municipios) se sustituye en el goce del bien expropiado a fin de beneficiar a la colectividad, sino además aquellos en que autoriza a un particular para lograr ese fin. De ahí que la noción de utilidad pública ya no sólo se limita a que el Estado deba construir una obra pública o prestar un servicio público, sino que también comprende aquellas necesidades económicas, sociales, sanitarias e inclusive estéticas, que pueden requerirse en determinada población, tales como empresas para beneficio colectivo, hospitales, escuelas, unidades habitacionales, parques, zonas ecológicas, entre otros, dado que el derecho a la propiedad privada está delimitado en la Constitución Federal en razón de su función social. Por ello, atendiendo a esa función y a las necesidades socioeconómicas que se presenten, es evidente que no siempre el Estado por sí mismo podrá satisfacerlas, sino que deberá recurrir a otros medios, como autorizar a un particular para que preste un servicio público o realice una obra en beneficio inmediato de un sector social y mediato de toda la sociedad. En consecuencia, el concepto de utilidad pública no debe ser restringido, sino amplio, a fin de que el Estado pueda satisfacer las necesidades sociales y económicas y, por ello, se reitera que, genéricamente, comprende tres causas: a) La pública propiamente dicha, o sea cuando el bien expropiado se destina directamente a un servicio u obra públicas; b) La social, que satisface de una manera inmediata y directa a una clase social determinada, y mediatamente a toda la colectividad; y c) La nacional, que satisface la necesidad que tiene un país de adoptar medidas para hacer frente a situaciones que le afecten como entidad política o internacional.

[ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 18/2004.](#) Diputados integrantes de la Quincuagésima Cuarta Legislatura del Congreso del Estado de Colima. 24 de noviembre de 2005. Mayoría de nueve votos. Disidentes: José Ramón Cossío Díaz y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretaria: Laura García Velasco.

El Tribunal Pleno, el dieciséis de febrero en curso, aprobó, con el número 39/2006, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciséis de febrero de dos mil seis.¹⁶⁷

Expropiaciones que en los años ochentas, noventas y los primeros años del dos mil, se fundamentaron en la fracción XII del artículo primero de la Ley de Expropiación, fracción que a la fecha perdura sin modificación, misma que

¹⁶⁷ Ídem.

contiene la causa de utilidad pública que fundamentó, todas las expropiaciones principalmente, en el Distrito Federal, se debe analizar y proponer una causa de utilidad pública cierta para dar la seguridad jurídica a los detentadores de la posesión y proteger a los legítimos propietarios.

Por lo que es necesario plasmar el Artículo 1° de la Ley de Expropiación del Distrito Federal:

Artículo 1°. La presente ley es de interés público y tiene por objeto establecer las causas de utilidad pública y regular los procedimientos, modalidades y ejecución de las expropiaciones.

Párrafo adicionado DOF 05-06-2009

Se consideran causas de utilidad pública:

I. . . .

VIII. La equitativa distribución de la riqueza acaparada o monopolizada con ventaja exclusiva de una o varias personas y con perjuicio de la colectividad en general, o de una clase en particular;

IX. . . .

X. Las medidas necesarias para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la colectividad;

XI. La creación o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida;

XII. Los demás casos previstos por leyes especiales.

Artículo 2°.- Para los casos de expropiación comprendidos en el artículo anterior, la secretaría de Estado competente emitirá la declaratoria de utilidad pública, conforme a lo siguiente: *Párrafo reformado DOF 16-01-2012*

I. La causa de utilidad pública se acreditará con base en los dictámenes técnicos correspondientes.

II. La declaratoria de utilidad pública se publicará en el Diario Oficial de la Federación y, en su caso, en un diario de la localidad de que se trate, y se notificará personalmente a los titulares de los bienes y derechos que resultarían afectados.

En caso de ignorarse quiénes son los titulares o bien su domicilio o localización, surtirá efectos de notificación personal una segunda publicación de la declaratoria en el Diario Oficial de la Federación, misma que deberá realizarse dentro de los cinco días hábiles siguientes a la primera publicación.

III....

IV....

V. Presentados los alegatos o transcurrido el plazo para ello sin que se presentaren, la autoridad contará con un plazo de diez días hábiles para confirmar, modificar o revocar la declaratoria de utilidad pública.

VI. La resolución a que se refiere la fracción anterior no admitirá recurso administrativo alguno y solamente podrá ser impugnada a través del juicio de amparo.

VII. El Ejecutivo Federal deberá decretar la expropiación a que se refiere el artículo 4º de esta Ley, dentro de los treinta días hábiles siguientes a que se haya dictado la resolución señalada en la fracción V que antecede. Transcurrido el plazo sin que se haya emitido el decreto respectivo, la declaratoria de utilidad pública quedará sin efectos. En caso de que se interponga el juicio de amparo, se interrumpirá el plazo a que se refiere esta fracción, hasta en tanto se dicte resolución en el mismo.

Artículo 2 Bis. Procederá la ocupación temporal, ya sea total o parcial, o la simple limitación de los derechos de dominio para los

finés del Estado o en interés de la colectividad, en los supuestos señalados en el artículo 1 de esta ley.

El Ejecutivo federal hará la declaratoria de utilidad pública, decretará la medida correspondiente y ordenará su ejecución inmediata.

La indemnización que, en su caso, proceda por la ocupación temporal o por la limitación de dominio consistirá en una compensación a valor de mercado. *Artículo adicionado DOF 16-01-2012*

Artículo 4º.- Procederá la expropiación previa declaración de utilidad pública a que se refiere el artículo anterior.

La declaratoria de expropiación, de ocupación temporal o de limitación de dominio, se hará mediante decreto del Ejecutivo Federal que se publicará en el Diario Oficial de la Federación.

Los propietarios e interesados legítimos de los bienes y derechos que podrían resultar afectados serán notificados personalmente del decreto respectivo, así como del avalúo en que se fije el monto de la indemnización.

La notificación se hará dentro de los quince días hábiles posteriores a la fecha de publicación del decreto. En caso de que no pudiere notificarse personalmente, por ignorarse quiénes son las personas o su domicilio o localización, surtirá los mismos efectos una segunda publicación en el Diario Oficial de la Federación, misma que deberá realizarse dentro de los cinco días hábiles siguientes a la primera publicación. *Artículo reformado DOF 22-12-1993,¹⁶⁸*

¹⁶⁸ *LEY DE EXPROPIACIÓN.* Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de noviembre de 1936
TEXTO VIGENTE. Última reforma publicada DOF: 27/ Enero/2012.

La presente ley señala varios supuestos y conceptos muy amplios e indefinidos de las causas de utilidad pública, todo lo remite a la competencia de la autoridad administrativa responsable, con base a los llamados dictámenes técnicos, los que se fundamentan en las carpetas de los proyectos de expropiación, realizados por la autoridad administrativa responsable y coparticipe en la ejecución del decreto, siendo responsable de generar el expediente de expropiación administrativo, lo que causa incertidumbre y en algunos casos no está determinada la regularización de la tenencia de la tierra como una causa de utilidad pública definida por ley y sólo se deja a la interpretación de leyes y reglamentos secundarios de aplicación complementaria y supletoria por la autoridad administrativa responsable.

La ley en comento plantea un procedimiento para que el gobernado afectado recurra el decreto, así como la causa de utilidad pública en los términos de los recursos y excepciones contenidos en esta ley, sobre este tema en particular es de mencionar el artículo noveno, que a la letra dice:

Artículo 9º.- Si los bienes que han originado una declaratoria de expropiación, ocupación temporal o limitación de dominio no fueren destinados total o parcialmente al fin que dio causa a la declaratoria respectiva, dentro del término de cinco años, el propietario afectado podrá solicitar a la autoridad que haya tramitado el expediente, la reversión total o parcial del bien de que se trate, o la insubsistencia de la ocupación temporal o limitación de dominio, o el pago de los daños causados.

Dicha autoridad dictará resolución dentro de los cuarenta y cinco días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud. En caso de que se resuelva la reversión total o parcial del bien, el propietario deberá devolver únicamente la totalidad o la parte correspondiente de la indemnización que le hubiere sido cubierta.

El derecho que se confiere al propietario en este Artículo, deberá ejercerlo dentro del plazo de dos años, contado a partir de la fecha en que sea exigible. Artículo reformado DOF 22-12-1993 ¹⁶⁹

El presente artículo contiene un elemento importante en las excepciones, para solicitar la reversión de la expropiación por la falta de ejecución del decreto o de su causa de utilidad pública, mediante otro procedimiento denominado como reversión total o parcial, lo que señala que el acto expropiatorio se realizó incorrectamente, y que la misma causa daños irreparables a los sujetos pasivos del decreto ya que los deja en estado de indefensión.

La Ley de expropiación señala respecto a la indemnización, los lineamientos para la cuantificación del monto de dinero a indemnizar, conforme al procedimiento de indemnización; quien debe realizar el avalúo, los tiempos, así como los medios, para efectuar los pagos de indemnización correspondientes.

En la ley de expropiación consagra una nueva figura, que surge al aplicar lo dispuesto por los artículos 14 y 27 Constitucionales; el derecho de audiencia, y determina un elemento más importante que es la ocupación por expropiación y la garantía del pago de la misma, cubriendo los posibles daños y perjuicios situación que está entre líneas de la ley ya que se está creando un derecho especial al otorgar y asumir derechos especiales a los campesinos de escasos recursos, por el solo hecho de su estatus económico y social.

Situación que se otorga totalmente proteccionista, y sometidas a compromisos políticos que se generaron con intereses económicos, habidos del poder que otorga la tenencia de la tierra en vista de la incorrecta aplicación del derecho agrario, donde la expedición de títulos agrarios se ha corrompido creando nuevos titulares o beneficiarios, poder de uso delegado, el que en lugar de fortalecer a sus campesinos los segrega y permite que el control recaiga nuevamente en

¹⁶⁹ Ídem.

las diversas autoridades agrarias menores, que de generación en generación adquieren la titularidad de dichas tierras, como los comisariados ejidales o comuneros que venden sus tierras para que se urbanicen y se construyan viviendas en donde se debería sembrar y reforestar, explotando correctamente la buena tierra, y no constituirse democráticamente para vender nuestro patrimonio a los nuevos políticos e industriales latifundistas, los grandes corporativos inmobiliarios que desarrollan vivienda de pésima calidad y extremadamente costosa, ya que someten a los ciudadanos un crédito institucional o bancario, de naturaleza privada que los esclaviza a pagar “un mal inmueble”, una vivienda desechable en busca de su patrimonio.

Tenencia de la tierra, muy bien vendida, que fomenta a niveles ofensivos la proliferación de ilícitos derivados del fenómeno de vender la patria, como medio de vida, tal y como se expuso con anterioridad en el capítulo segundo de la presente tesis por lo que al vender las tierras sociales se deteriora nuestra nación, lo que en materia de tenencia de la tierra es inaceptable.

Esta Ley de Expropiación concreta diversas coyunturas, ya que se les entrega un poder de facto a los comuneros y ejidatarios, facultándoles a oponerse a la ejecución de un decreto expropiatorio, y más cuando se trata de dotar servicios o equipamiento en sus comunidades los que inicialmente aceptan formalmente por un tiempo y en el ejercicio de estas nuevas facultades se oponen a su ejecución manifestando su desacuerdo por el avalúo que determinó el monto en dinero a indemnizar que recibirán, dejando sin efecto la causa de utilidad pública, sustituyéndola por una causa de utilidad económica, pretendiendo cada temporal (periodo presidencial, de 6 años), cosechar dinero, segando el asfalto de las calles de nuestra ciudad con sus machetes nuevos; (hechos en china).

3.2 La inmatriculación judicial.

De igual forma enunciaremos las definiciones que considero aplicables, iniciando con la definición de Inmatriculación, contenida en nuestro Código Civil, para el Distrito Federal, en su Artículo 3046:

“La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales.”

Por su parte, el autor Miguel Alessio señala: “La excepción al principio de tracto sucesivo es la inscripción por Inmatriculación, que es el procedimiento por medio del cual se realiza la primera inscripción de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad.”¹⁷⁰

Por lo que esto significa que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, carece de cualquier antecedente del bien inmueble, el cual por medio de este procedimiento se incorpora al sistema registral, conforme lo establece nuestro Código Civil, para el Distrito Federal, la primera inscripción de un inmueble deberá, de ser de propiedad o en su caso de posesión.¹⁷¹

En relación al tema es importante referirnos al artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual establece lo siguiente:

De la inmatriculación

Artículo 3046. La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

¹⁷⁰ Alessio Robles, Miguel, *Temas de Derechos Reales*, México, Editorial. Porrúa, 2004, p. 208.

¹⁷¹ México. Código Civil, para el Distrito Federal. Artículo 3046.

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

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

I. La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

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

II. La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

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

Por lo mencionado, nuestro Código Civil para el Distrito Federal establece dos vías para realizar la inmatriculación, la primera de ellas a través de la vía judicial

de la cual toca conocer al Juez Civil,¹⁷² la segunda de éstas por medio del ejercicio de la vía administrativa, para obtener resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, tal y como lo dispone el artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal.

La inmatriculación judicial, se puede lograr acreditando: ... “dos tipos de inscripciones una de ellas proveniente de una información de dominio y la otra a través de una información de posesión.”¹⁷³

Para realizar la información de dominio es necesario haber poseído el inmueble por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tener título de propiedad o teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, esto conforme el artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal.

Cumplido el proceso, el cual se regula el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y comprobados los requisitos de la prescripción, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrito en el Registro Público de la Propiedad, tal y como lo dispone el Código Civil para el Distrito Federal.

En cuanto a la información de posesión, ésta será procedente en el supuesto en el cual la persona que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad a favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, solicite ante la autoridad judicial la incorporación del inmueble al sistema registral y la inscripción de su posesión. El efecto de dicha inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción, esto con fundamento en lo dispuesto en el artículo 3048 del Código Civil para el Distrito Federal.

Por lo antes, planteado es necesario transcribir el texto referido, a la letra dice:

¹⁷² México. Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, *Gaceta Oficial del Distrito Federal*. Del 29 de enero de 1996. Artículo 50 fracción VII. Consulta: www.consejeria.df.gob.mx/index.php/gaceta. 16/Marzo/2014.

¹⁷³ Mena Labarthe, Carlos y otros. *Op.cit.*, p. 402.

Artículo 3048. En el caso de información posesoria, a que se refiere el inciso b) de la fracción I del artículo 3046, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el Juez competente.

Para lo anterior, se deberá seguir el procedimiento que establece el Código de Procedimientos Civiles para las informaciones a que se refiere el artículo 3047.

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

Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas para las prescripciones previstas en el Reglamento del Registro Público.

Por lo referido, se desprende que por su propia denominación la inmatriculación judicial, es una acción que se deberá promover ante un Juzgado Civil competente, mediante el ejercicio de la Vía de Jurisdicción Voluntaria conforme lo dispone el artículo 122 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

La formalidad requerida así como los requisitos para ejercitar la vía mencionada están fundadas y motivadas correctamente en la ley, así como su correcta aplicación legal y procedimental, sin dejar de observar que la presente vía se deberá ejercitar cumpliendo los requisitos esenciales, donde la existencia de antecedentes de propiedad o registro de algún derecho real, sobre un bien inmueble evita el correcto ejercicio de esta vía.

Nuestro Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, adolece de fuertes lagunas registrales, ya que no otorga la certidumbre de la existencia o no existencia de antecedentes registrales, por lo que esta vía deja de ser utilizada, la que pasa a ser inaplicable por los antecedentes y argumentos

antes descritos, sustituyéndola por los juicios de prescripción contemplados por nuestro código procedimental.

Por lo antes mencionado es necesario iniciar el planteamiento de nuestro siguiente punto.

3.3 La inmatriculación administrativa.

La inmatriculación administrativa tiene origen en el año de 1979, año en el cual se reformó el Código Civil para el Distrito Federal, con la finalidad de crear una figura a efecto de que sin mayores requisitos que la presentación de un contrato privado, un certificado de no inscripción y un plano se incorporara al Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, un inmueble que careciera de antecedentes registrales. Los efectos de la inscripción por Inmatriculación no prejuzgarían respecto de los derechos de propiedad o posesión de los titulares de esa inscripción.¹⁷⁴

Dicha modificación se aplicó en los juzgados menores donde el acuerdo de voluntades, se formalizaba ante el juzgado de paz, cumpliendo con los requisitos antes mencionados, donde la cuantía o el monto de la operación no excediere de quinientos pesos de aquellos tiempos, situación que proliferó, ya que en esa época existían tierras sin registro o parcelas que se ubicaban en la época pos-revolucionaria, parcelas o predios denominados como solares, ranchitos, parajes, los que contaban con nombres tradicionales y típicos, algunos de raíz náhuatl; como Otitlá, Oticla, Atitla, Apatlaco, Zapotlá, Almena, Majar, Agua Blanca, Siete Arboles, Pinares, el Recreo, etc., nombres muy singulares, que se otorgaron mediante las tradiciones y donde la honorabilidad y la palabra era el requisito fundamental para formalizar el acuerdo de voluntades, voluntad que fue necesaria plasmar en un documento o contrato privado, en vista de la evolución o deterioro de valores de la sociedad creciente de esta ciudad, los predios antes mencionados contaban con un tradicional estilo de

¹⁷⁴ Idem. Op.cit., p. 404.

descripción de sus límites y colindancias, tan seguras y formales para su época, por lo que plasmaremos un ejemplo de la forma en que se redactaban:

*“El Predio o solar denominado **Otitlá**, se encuentra limitado al **Norte**; en quinientas varas, colindando con propiedad de Don Fidel García, en dos tramos el primero, con canal de por medio y el solar llamado las vaquitas; **Al Sur**; en setecientas varas con la maguayera de Don Leonardo Cedillo; **Al Oriente**; en dos tramos con carrizal de Don Magdalena Tolentino, y con Canal de riego privado de Zapotlá. Y al Poniente en ochocientas varas con Canal de la Viga.”¹⁷⁵*

Bellas y tradicionales formas de ubicar y de acreditar la tenencia de la tierra sistemas de medición que en la actualidad se han olvidado, ya que la tierra hoy se controla y registra con medidas tan exactas y precisas por coordenadas cartográficas como las UTM ¹⁷⁶

Con estas tradicionales medidas y colindancias se dibujaron planos en diferentes tamaños, formas y materiales, en papel mantequilla, papel albánene, opalina fina, hechos a tinta china, o a lápiz, algunos copiados a mano y otros en las primeras maquinas heliográfica que contenía un solvente con base al arsénico como fijador, documentos que se anexaban a los contratos privados y se registraban en las secciones de libros del registro de contratos privados de los juzgados menores, o juzgados de paz, libros que al trascurso del tiempo se concentraron en las cabeceras del pueblo, que originaron las delegaciones políticas, y que al constituirse formalmente el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, en las calles de Villalongín número 15, muy cerca de la calle de Sullivan, en el centro de nuestra capital, domicilio actual de nuestro Registro Público de la Propiedad, donde se concentraron dichos libros,

¹⁷⁵ Memoria descriptiva del predio denominado Otitlá contenido en el contrato privado de compra venta del inmueble ubicado en el número 740 de la Cazada de la Viga en Iztacalco Distrito Federal.

¹⁷⁶ El sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator (*En inglés **Universal Transverse Mercator, UTM***) es un sistema de coordenadas basado en la proyección cartográfica transversa de Mercator, que se construye como la proyección de Mercator normal, pero en vez de hacerla tangente al Ecuador, se la hace tangente a un meridiano.

así como sus legajos y apéndices se archivaron dichos planos, situación que se repitió y aplicó en todo nuestro territorio en menor o mayor proporción, recordando que los antecedentes del Registro Público se le atribuyen a nuestro *Benemérito, Lic. Benito Juárez García*, quien se adelantó a su tiempo al visualizar esta medida de control sobre la tenencia de la tierra.

En el año de 1988, mediante otra reforma al Código Civil para el Distrito Federal se estableció que la primera inscripción tendría que ser de propiedad o de posesión.

La inmatriculación administrativa se obtiene mediante resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, a través de la inscripción de decreto por medio del cual se incorpore o desincorpore un bien del dominio público del Distrito Federal, de un título fehaciente y suficiente para adquirir de un inmueble la propiedad, inmueble adquirido por prescripción positiva o de posesión de buena fe inmueble que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, tal y como se contempla en nuestro Código Civil.

La inmatriculación administrativa somete a registro un bien inmueble que adolece de antecedentes, sin prejuzgar que la acción declarativa de posesión es suficiente y legítima o ilegítima, donde las actuaciones judiciales se pueden cumplimentar, es prueba plena para la implementación o ejercicio de la acción de prescripción, ya que ésta decisión es facultada por el H. Tribunal Superior de Justicia.

Por lo antes expuesto, la inmatriculación administrativa ha dejado de ser procedente en el Distrito Federal, por la inseguridad que se presenta a nivel registral, dejando en estado de indefensión al propietario o poseedor legítimo, toda vez que el propio Registro Público de la Propiedad, no cuenta con los elementos técnicos ni registrales para certificar la existencia o no de un registro válido, tal y como se observa cuando omite dar los certificados necesarios para la promoción de dicha inscripción; por otra parte es de indicar, que el Director del Registro Público realiza diversas acciones que son contrarias y que por orden procedimental no son aceptables para que conozca del

procedimiento por ser juez y parte, manifestación hecha con la salvedad de un refrán general, que proclama la imparcialidad y transparencia que deberá seguir un proceso administrativo.

Por lo que, en el proceso administrativo la falta de seguridad de la existencia o no del registro, es inaceptable e improcedente, lo que pudiera provocar hechos ilícitos que son resultado de maquinaciones dolosas para adquirir derechos de forma ilegítima de la tierra, como los realizados al obtener una resolución de inmatriculación administrativa en propiedad social, algo sorprendente pero real, como es el caso del Registro Público de Morelos, por falta de información, una correcta base de datos registral y una deficiente cartografía deja de ser confiable, donde no se puede definir la propiedad privada de la propiedad social, ni mucho menos las propiedades afectadas por algún decreto expropiatorio o de incorporación, dotación o desincorporación de la propiedad.

Situación que confirma mi aseveración al señalar que: “El Registro Público, ha dejado de ser un registro confiable, por ser declarativo y dejó de ser público, porque su consulta tiene un costo.”

Por lo antes expuesto y en vista de los hechos y aportaciones plasmadas en la presente tesis, solicitaré se tenga a bien considerar la siguiente propuesta de derogación de todo lo correspondiente a la inmatriculación administrativa, toda vez que ésta se ha quedado sin materia para su correcto ejercicio, depende de un documento administrativo, que otorgue la certidumbre jurídica necesaria a los promoventes para ejercer dicha instancia administrativa, documento que ha dejado de expedirse por el Registro Público bajo el criterio de que toda la extensión territorial del Distrito Federal, está registrada en su totalidad y por ello ya cuenta con un antecedente de propiedad.

3.4 Problemática de la Regularización.

La regularización proviene de la acción de regularizar, es adecuar a derecho una situación de hecho o irregular.¹⁷⁷

Como ya se planteó la problemática de la regularización sobre tenencia de un inmueble o una fracción de tierra se ha presentado a lo largo de nuestra historia, resultado de los distintos medios y recursos implementados para su ejecución, aplicando diversos criterios y justificaciones en la regularización, el problema principal es la forma en que se maneja esta acción gubernamental, además de la **problemática que genera la falta de certidumbre en la determinación y aplicación de una causa de utilidad pública, cierta, definitiva y formal**, que deberá ser de aplicación general como ley, ya que se aplica de distintas formas y objetivos como **medida de control del gobernado**, se enmascara como logro social de las masas desprotegidas dentro del ámbito social o **política proteccionista de los gobernantes, como bandera política** sustentada en el reclamo vigente de solución a la falta una vivienda digna y decorosa, aunado al reclamo de seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, en aras del consolidar el patrimonio familiar.

La inseguridad que genera la **carencia de información y publicidad en la implementación de un proceso de regularización en la sociedad**, puede ser la barrera para que se aplique o deje de funcionar, ya que la regularización como tal, es sinónimo de orden y control, donde los gobernados se arraigan a un hecho irregular, esta irregularidad les otorga un estado de confort al no ser sujetos de obligaciones tributarias, o impositivas, al someterse a un padrón de contribuyentes mediante el registro catastral, registro del orden fiscal, o administrativo, así como al registro y actualización de un padrón agrario o comunal, dependiendo de la naturaleza de la propiedad, ya que al regularizar, se eliminan los malos usos utilizados en el tráfico de la propiedad social que se presentan tanto en la desincorporación, expropiación, reversión de expropiación,

¹⁷⁷ Diccionario de la Real Academia Española. <http://www.rae.es/>. Consulta: 19/Noviembre/2014.

dotación o toda aquella acción de gobierno que afecte la propiedad social, entendiéndola como propiedad ejidal o comunal.

Otra **problemática de la regularización de la tenencia de la tierra, es que existe conflicto entre leyes** del orden constitucional, leyes, reglamentos, acuerdos y circulares, tal y como se ha descrito en la exposición de la presente tesis.

Existen distintos problemas porque **no se otorga la certidumbre jurídica en los procesos de regularización**, aplicados en la vía de expropiación, que se debe considerar como una problemática procedimental al momento de implementar algún medio para alcanzar la regularización, ya que no existe normatividad que contenga y describa el proceso, así como sus requisitos, sus términos y condiciones; acciones y actos que se encuentran facultados y ejecutados en disposiciones generales, tan amplias y generales como lo dispuesto en la fracción XII del artículo primero de la ley de Expropiación,¹⁷⁸ referido y comentado en el punto 3.1 de la presente tesis.

La siguiente **problemática que se presenta es la incertidumbre en la determinación en el objeto materia de regularización por la vía de expropiación**, situación que genera desde la nulidad del acto de regularización, hasta la inexistencia de pleno derecho del mismo acto de regularización, que le dan nacimiento en la vida jurídica, desde una sentencia, hasta una inscripción registral formalmente hecha ante el Registro Público de la Propiedad, ya que al no existir una correcta determinación del objeto a expropiar, regularizar e inmatricular, mediante actos derivados del acuerdo de voluntades que se generan con un simple Contrato de Compra Venta o una Cesión de Derechos (que normalmente es onerosa), hasta una resolución administrativa o judicial; resoluciones que al no determinar el objeto materia de la misma adolecen de error, el cual podrá ser involuntario o doloso, por lo que dichas actuaciones

¹⁷⁸ **Artículo 1o.-** La presente ley es de interés público y tiene por objeto establecer las causas de utilidad pública y regular los procedimientos, modalidades y ejecución de las expropiaciones. **XII.-** Los demás casos previstos por leyes especiales.
Párrafo adicionado DOF 05-06-2009.

pueden estar viciadas y afectadas de nulidad, como es el caso de inmatriculaciones administrativas celebradas en predios de propiedad social, o en predios, que cuentan con un antecedente registral previo, el cual no se confirmó por el Registro Público y se ejercitó con base en un documento, un certificado de no antecedentes, el cual podrá ser objetado y en su momento ser declarado nulo en vista de las pretensiones de los promoventes o en su caso de los terceros ajenos perjudicados, por los errores y deficiencias ya planteadas en el punto 3.1, del presente capítulo como las inmatriculaciones que se realizaron en los años ochentas y noventas, en el Distrito Federal,¹⁷⁹ donde la gran mayoría de las resoluciones se basaban en los dictámenes técnicos y planos de ubicación del bien inmueble a registrar, como un plano catastral, un peritaje técnico, levantamiento o deslinde topográfico, documentos y dictámenes que al no ser objetados por un tercero se fortalecen y causan estado al ser parte de una resolución plenamente dictada, conforme a derecho y dentro de un procedimiento formal.

Por otra parte, es de indicar que hay un fenómeno que se denominó, “De cierre y depuración de fin de programa”, donde **no se prevé la continuidad y seguimiento de los programas de regularización** en su etapa de cierre.

En consecuencia, se presentan deficiencias al seguimiento y atención de los sujetos pasivos de los programas de regularización que fueron afectados en su propiedad mediante una expropiación; se quedan sin solución o sin ejercitar el programa, se crea una tipología de casos o asuntos de difícil solución o de falta de interés, los que se dejan al final y no se solucionan.

Lo que causa graves problemas a los terceros ajenos involucrados, que no cumplieron con los requisitos del programa, que no eran irregulares o que tienen una relación o derecho u obligación sobre el bien inmueble sujeto a regularización y que al ser sujetos de cualquier programa fueron afectados

¹⁷⁹ Artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

rompiendo de forma violenta con su estatus de regular por ejemplo un predio escriturado al corriente de sus obligaciones catastrales sin ningún problema o irregularidad, que por error se incluyó dentro de la poligonal de expropiación se afectó por un decreto expropiatorio mal aplicado, así mismo se denotan aquellos predios que por factores económicos, culturales o derivados del burocratismo, malos manejos o corrupción se dejan sin solución, lo que son al final presa del burocratismo y la irregularidad de los programas, parciales, anuales, triales, sexenales, o de aquellos programas de regularización de moda que aplique la autoridad competente.

Por lo antes planteado se define que la problemática de la regularización de la tenencia de la tierra, se integra en la siguiente tipología de problemáticas de la regularización:

1. Falta de certidumbre en la determinación y aplicación de una causa de utilidad pública cierta, definitiva y formal;
2. Medida de control del gobernado;
3. Acción proteccionista de los gobernados como bandera política;
4. Carencia de información y publicitación a la sociedad en la implementación de una expropiación para regularización de la tenencia de la tierra;
5. Existe conflicto de Leyes;
6. No se otorga certidumbre jurídica en los procesos de regularización;
7. Se presenta la incertidumbre en la determinación en el objeto materia de regularización por la vía de expropiación;
8. No se prevé la continuidad y seguimiento de los programas de regularización en su etapa de cierre.
9. Se presentan deficiencias al seguimiento y atención de los sujetos pasivos de los programas de regularización que fueron afectados en su propiedad mediante una expropiación.

3.5 Jurisprudencia.

El presente punto es importante, toda vez que es la interpretación de la ley, donde las resoluciones de nuestra Suprema Corte de Justicia de la Nación, dicta y determina soluciones reales a casos concretos, o resuelven las deficiencias y conflictos de leyes existentes, lamentablemente no se han dictado tesis jurisprudenciales ya que fueron oportunos los cambios realizados en materia de tenencia de la tierra en el año del 2006 en el Código Civil, y su correlativo procedimental en el Distrito Federal.

Como consecuencia de las expropiaciones masivas realizadas por el Gobierno Capitalino después de los sismos del 85, y de las expropiaciones masivas de los años noventas, anteriormente descritas en el presente capítulo.

Por lo que en este punto, se plasmarán las resoluciones y jurisprudencias relacionadas al presente trabajo, mismas que fueros localizadas en la página web de la Suprema Corte de Justicia de la Nación <http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsist/Paginas/tesis.aspx> comprendidas desde la Octava, Novena y Decima Época, a la fecha y desde el año de 1917, al 2011 en los apéndices de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Aclarando que no se emitieron tesis respecto a la regularización de la tenencia de la tierra, solamente se encuentran en materia de expropiación, tesis sobre indemnización, reversión de expropiación, algunas sobre causa de utilidad pública, de igual forma se encontraron tesis sobre Inmatriculación, que definen su ámbito de competencia entre la Inmatriculación Administrativa y la Judicial, tesis que fortalecen mi propuesta de que se debiera derogar la Inmatriculación Administrativa de nuestro Código Civil, así como de los reglamentos y disposiciones menores del registro público.

Por lo que iniciaremos con las tesis jurisprudenciales en materia de expropiación:

Tesis jurisprudenciales dictadas en materia de causa de utilidad pública.

La siguiente tesis es muy completa señala supuestos importantes en el desarrollo del presente trabajo contiene definiciones de la expropiación así como de la figura de reversión por no ejecución de la propia expropiación y contiene una definición del concepto de propiedad de Andrés Serra Rojas:

[TA]; 9ª. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XV, Marzo de 2002; Pág. 1450

REVERSIÓN DE BIENES EJIDALES, PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE, INDEPENDIENTEMENTE DE QUE EL BENEFICIARIO DEL DECRETO EXPROPIATORIO HAYA DADO CUMPLIMIENTO A LA CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA LOS PRIMEROS CINCO AÑOS, SI POSTERIORMENTE LES DIÓ UN FIN DISTINTO AL QUE MOTIVÓ EL DECRETO.

El artículo 27 constitucional establece en su párrafo segundo que: “Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.”, por lo que la institución que nos ocupa, sostiene Gabino Fraga en su obra titulada Derecho Administrativo, 37ª. Edición (fojas 375) “... es un medio por el cual el Estado impone a un particular la cesión de su propiedad por existir una causa de utilidad pública y mediante la compensación que al particular se le otorga por la privación de esa propiedad.”. Por su parte, Andrés Serra Rojas, en su obra de Derecho Administrativo, página 431, vigésima edición, define a la expropiación como “un procedimiento administrativo de derecho público en virtud del cual el Estado, y en ocasiones un particular subrogado en sus derechos, unilateralmente y en ejercicio de su soberanía, procede legalmente y en forma concreta, en contra de un propietario o poseedor para la adquisición forzada o traspaso de un bien, por causa de utilidad pública mediante una indemnización justa.”. En esta tesitura, se advierte que respecto a la figura jurídica en comento, tanto la doctrina, como el ordenamiento constitucional que la contemplan, sólo permiten que el Estado pueda irrumpir en la propiedad de los particulares, siempre y cuando se supedita su actuación a la causa de utilidad pública, por lo cual debe anteponerse al interés del particular e, incluso, al de la utilidad social que pueda constituir un ejido o comunidad, para satisfacer una necesidad colectiva o el interés de la generalidad de los individuos que la componen. Ahora bien, para poder determinar la causa de utilidad pública, la Ley Federal de Reforma Agraria, en su artículo 112, segundo párrafo, establecía diversos motivos que daban origen a la misma, atendiendo a que la expropiación, por su naturaleza excepcional, no puede ejercerse en forma irrestricta y absolutamente libre; por ende, una vez decretada la misma se estatuyen en la ley determinados requisitos para efecto de asegurar que en todo momento los bienes expropiados, por la única causa que justifica dicha actuación por parte del Estado, como lo es la utilidad pública, se destinen al fin señalado en el decreto respectivo, o cumplan su función en el plazo que la ley estima razonable para tal efecto; por ello, el artículo 126 de la Ley Federal de Reforma Agraria, en su párrafo primero, vigente al momento de la expropiación, establecía dos supuestos para que se actualizara la figura jurídica de la reversión: cuando los bienes expropiados se destinen a un fin distinto del señalado en el decreto respectivo o cuando transcurrido un plazo de cinco años no se haya satisfecho el objeto de la expropiación. De lo anterior se obtiene que no basta que el beneficiario de una expropiación dé cumplimiento a la causa de utilidad pública los primeros cinco años, para después variar o dejar de cumplirla, aduciendo que en principio se cumplió con el objeto por el cual se emitió el decreto expropiatorio y

que las circunstancias económicas de la región y de la propia beneficiaria variaron, porque independientemente de lo anterior, la obligación del beneficiario, en términos de lo ya mencionado, no es sólo dar cumplimiento a la causa de utilidad pública los primeros cinco años, sino conservarla en todo tiempo, a través de destinar los bienes señalados a esa función, pues de no hacerlo o ya no poder cumplirse con ella, se actualiza la figura jurídica de la reversión prevista en el precepto legal antes transcrito, sanción que se justifica atendiendo a que los bienes expropiados sólo adquirieron este carácter en función de la utilidad pública que generó la afectación de las tierras ejidales.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO

Amparo directo 455/2000. Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal. 19 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ezequiel Neri Osorio. Secretario: Arturo Pedroza Romero.

Resoluciones jurisprudenciales dictadas en materia agraria que recaen dentro del ámbito del derecho civil, por las consecuencias propias de la transmisión de la propiedad, contemplan la figura de la reversión así como la base para la inscripción de los bienes expropiados en los Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio respectivos de la República Mexicana, Registro Agraria Nacional o en el Registro Público de la Propiedad Federal:

Tesis jurisprudenciales expedidas por la Suprema Corte, en materia de Inmatriculación Administrativas:

Así mismo se anexa tesis jurisprudenciales sobre el tema de reversión en la expropiación:

REVERSIÓN, ACCIÓN DE. EL PROCEDIMIENTO QUE AL RESPECTO DEBE SEGUIR EL FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE FOMENTO EJIDAL SE RIGE POR LA LEY AGRARIA Y POR SU REGLAMENTO EN MATERIA DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD RURAL, POR LO QUE ES INAPLICABLE SUPLETORIAMENTE LA LEY DE EXPROPIACIÓN.

En virtud de que la propia legislación agraria regula lo relativo a la expropiación de bienes ejidales o comunales, y específicamente el artículo 97 de la Ley Agraria prevé y regula la procedencia de la acción de reversión de bienes ejidales y comunales expropiados, que debe ejercer el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal, al establecer que la reversión procederá cuando los bienes expropiados se destinen a un fin distinto al señalado en el decreto expropiatorio respectivo, o si transcurridos cinco años no se ha cumplido la causa de utilidad pública, y los artículos 90 a 98 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural complementan el referido precepto de la Ley Agraria, al regular en forma específica el trámite de la reversión, es inconcuso que al estar expresamente regulada la acción de reversión y su trámite en dichos ordenamientos, no ha lugar a que el tribunal agrario responsable invoque supletoriamente el artículo 9º. de la Ley de Expropiación. Asimismo, una vez decretada la reversión por la responsable no sólo debe ordenar la incorporación de la superficie que había sido expropiada al patrimonio del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal, así como la cancelación de las inscripciones del decreto presidencial expropiatorio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, en el Registro Público de la Propiedad Federal y en el Registro Agrario Nacional, sino que también debe ordenar, como lo establece el artículo 98 del reglamento en cita, que después de incorporarse al patrimonio del

fideicomiso quejoso se hagan las anotaciones respectivas en los registros aludidos, a fin de que dicho fideicomiso esté en condiciones de reintegrar la superficie revertida al ejido afectado; todo lo cual no se cumple si la responsable, indebidamente y sin fundamento legal alguno, aplica en forma supletoria la Ley de Expropiación, vulnerando con ello las garantías de legalidad y seguridad jurídica del quejoso.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL SEXTO CIRCUITO

Amparo directo 650/2000. Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal. 23 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Higuera Corona. Secretario: Enrique Cabañas Rodríguez.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIII, mayo de 2001, página 1223, tesis VI.2º.A.3 A, de rubro: “REVERSIÓN, ACCIÓN DE, RELATIVA A LA EXPROPIACIÓN DE BIENES EJIDALES O COMUNALES. LEY APLICABLE.”

Otra postura que define la competencia de las resoluciones así como su fundamento procesal la encontramos en la siguiente tesis

[TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo VI, Octubre de 1997; Pág. 790

REVERSIÓN DE TIERRAS EJIDALES O COMUNALES, PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE. LEGISLACIÓN APLICABLE.

De una recta y teleológica interpretación de los artículos 93 al 97 de la Ley Agraria, se colige que en tratándose del estudio de la excepción de prescripción de la acción de reversión, ejercida con motivo de la expropiación de bienes ejidales o comunales por el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal, son aplicables las disposiciones agrarias vigentes en el momento en que se ejercita dicha acción, porque dichos ordenamientos establecen un procedimiento jurídico propio, tanto para la expropiación de dichos bienes, como para promover la reversión y precisan el plazo para que en el supuesto de que los bienes expropiados se destinen a un fin distinto del señalado en el decreto respectivo, o no se haya cumplido con la causa de utilidad pública, se ejerza la reversión parcial o total de los bienes y opere su incorporación al patrimonio de dicho fondo, siempre atendiendo a la naturaleza de esa forma de posesión colectiva; por ende, la regulación del acto jurídico referido conlleva necesariamente a que no se sujete al procedimiento genérico que contienen las disposiciones de la Ley de Expropiación, ya que de aceptar lo contrario no tendría sentido el contenido del capítulo IV de la Ley Agraria, relativo a las disposiciones expresas en materia de expropiación de tierras ejidales y comunales, y se atribuiría a la institución promovente la calidad jurídica de "propietario", sin que la naturaleza de la función pública así lo permita.

TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL SEGUNDO CIRCUITO

Amparo directo 90/97. Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal. 21 de agosto de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Baraibar Constantino. Secretaria: Blanca Isabel González Medrano.

Véase:

Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XV-II Febrero, tesis II.2o.P.A.99 A, página 261, de rubro: "COMISARIADOS EJIDALES DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN NO ESTÁN FACULTADOS PARA SOLICITAR LA REVERSIÓN DE BIENES EJIDALES EXPROPIADOS.".

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 501, tesis por contradicción 2a./J. 26/2001 de rubro "REVERSIÓN DE BIENES EJIDALES O COMUNALES EXPROPIADOS. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN RELATIVA.".

Tesis sobre competencia en materia administrativa que de igual forma recae sobre el campo del Derecho Civil en cuanto a la propiedad privada:

[TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo II, Octubre de 1995; Pág. 650

TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL DISTRITO FEDERAL, ES COMPETENTE PARA CONOCER DE RESOLUCIONES QUE RESUELVEN EL RECURSO DE REVERSION PREVISTO EN EL ARTICULO 90. DE LA LEY DE EXPROPIACION.

La fracción I del artículo 21 de la Ley del Tribunal de lo Contencioso Administrativo, dispone que éste es competente para conocer de los juicios en contra de los actos administrativos que las autoridades del Departamento del Distrito Federal dicten, ordenen, ejecuten o traten de ejecutar en agravio de los particulares; consecuentemente, la resolución emitida por el jefe del Distrito Federal por medio de la cual resuelva el recurso de reversión interpuesto en contra de un decreto expropiatorio, es susceptible de impugnarse a través del juicio ante el Tribunal de lo Contencioso del Distrito Federal.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO

Amparo en revisión 244/95. Miguel A.R. Gutiérrez Castillo. 22 de marzo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Hilario Bárcenas Chávez. Secretaria: Silvia Martínez Saavedra.

Las siguientes tesis determinan el procedimiento aplicable; consideran los términos y las instancias para el ejercicio de la reversión, indican los términos y acción, señalan la reversión relativa, por su propia naturaleza se encuentra dentro del ámbito del Derecho Civil al considerar la figura de la reversión cuando su resolución se encuentra, sujeta a una condición:

[TA]; 8a. Época; Pleno; Gaceta S.J.F.; Núm. 70, Octubre de 1993; Pág. 28

REVERSION DE UN BIEN EXPROPIADO. EL ARTICULO 33, SEGUNDO PARRAFO, DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, QUE ESTABLECE UN PLAZO PARA RECLAMARLA, NO VIOLA LOS ARTICULOS 14, 16, 22 Y 27 CONSTITUCIONALES.

Dispone el artículo 9o. de la Ley de Expropiación que "Si los bienes que han originado una declaratoria de expropiación, de ocupación temporal o de limitación de dominio, no fueren destinados al fin que dio causa a la declaratoria respectiva, dentro del término de cinco años, el propietario afectado podrá reclamar la reversión del bien de que se trate, o la insubsistencia del acuerdo sobre ocupación temporal o limitación de dominio". No establece este precepto legal, ni puede derivarse de lo dispuesto por el mismo, que basta que transcurra el término que prevé sin que el bien expropiado se destine al fin que dio causa a la expropiación, para que automáticamente el Estado pierda la propiedad del bien y éste ingrese al patrimonio del particular afectado, sino que el transcurso de ese término, sin que el bien sea destinado, únicamente produce el derecho a reclamar la reversión. Por tanto, al estatuir el artículo 33, segundo párrafo, de la Ley General de Bienes Nacionales, que los particulares que tengan derecho a demandar la reversión de bienes expropiados, tendrán un plazo de dos años para ejercer sus derechos, contados a partir de la fecha en que aquélla sea exigible, no viola los artículos 14, 16, 22 y 27 constitucionales, pues el no ejercicio de tales derechos dentro de los dos años mencionados, sólo acarrea la pérdida del derecho a reclamar la reversión, más no puede traducirse en una confiscación o en una expropiación del bien, y mucho menos en la privación de la propiedad del bien sin cumplimiento a las garantías de previa audiencia y de debida fundamentación y motivación legales, dado que el bien sigue siendo propiedad del Estado mientras no se reclame su reversión y, en su caso, se resuelva favorablemente la reversión relativa.

PLENO

Amparo en revisión 812/92. Sucesión de Sotero Galván Núñez. 18 de agosto de 1993. Unanimidad de dieciséis votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

El Tribunal Pleno en su sesión privada celebrada el martes cinco de octubre en curso, por unanimidad de veinte votos de los señores Ministros Presidente Ulises Schmill Ordóñez, Carlos de Silva Nava, Ignacio Magaña Cárdenas, José Trinidad Lanz Cárdenas, Miguel Montes García, Noé Castañón León, Felipe López Contreras, Luis Fernández Doblado, José Antonio Llanos Duarte, Victoria Adato Green, Samuel Alba Leyva, Ignacio Moisés Cal y Mayor Gutiérrez, Clementina Gil de Lester, Atanasio González Martínez, José Manuel Villagordoa Lozano, Fausta Moreno Flores, Carlos García Vázquez, Mariano Azuela Güitrón, Juan Díaz Romero y Sergio Hugo Chapital Gutiérrez: aprobó, con el número L/93, la tesis que antecede; y determinó que la votación es idónea para integrar tesis de jurisprudencia. México, Distrito Federal, a ocho de octubre de mil novecientos noventa y tres.

Tesis de procedimiento:

[TA]; 8a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Tomo IX, Enero de 1992; Pág. 66

INEJECUCION DE SENTENCIA, DEBE DECLARARSE SIN MATERIA EL INCIDENTE SI HABIENDOSE OTORGADO EL AMPARO POR VIOLACION AL DERECHO DE PETICION EN RELACION A LA SOLICITUD DE REVERSION DE UN PREDIO, SE DEMUESTRA QUE SE DIO CONTESTACION A ELLA.

Si en un incidente de inejecución de sentencia relativo a un juicio de amparo en el que se otorgó la protección constitucional al quejoso por considerarse violado en su perjuicio el derecho de petición, al no habersele dado contestación a una solicitud de reversión de un predio, las autoridades responsables demuestran que a tal solicitud recayó un oficio en el que se requirió al quejoso para que acreditara su interés jurídico a fin de estar en posibilidad de resolver sobre su petición, y que tal oficio fue de su conocimiento al haber presentado un escrito cumpliendo con el requerimiento, debe declararse sin materia el incidente de inejecución, pues con el oficio referido se dio contestación a la solicitud de reversión y cumplimiento al derecho de petición, aunque esto no excluye que las autoridades responsables se encuentren obligadas a tramitarlo hasta llegar a la resolución final, en el sentido que estimen pertinente y, desde luego, a comunicarla en breve término al peticionario de garantías, así como todos los acuerdos que lleguen a dictarse, ya que de no cumplirse con ello procedería el recurso de queja por no acatarse debidamente la ejecutoria.

TERCERA SALA

Incidente de inejecución de sentencia 45/91. Miguel Rodríguez Reyes. 9 de diciembre de 1991. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Lourdes Ferrer Mac Gregor Poisot.

Tesis que se dictaron para resolver controversias de capacidad y competencia:

[TA]; 8a. Época; T.C.C.; S.J.F.; Tomo XV-2, Febrero de 1995; Pág. 261

COMISARIADOS EJIDALES DE LOS NUCLEOS DE POBLACION NO ESTAN FACULTADOS PARA SOLICITAR LA REVERSION DE BIENES EJIDALES EXPROPIADOS.

Los Comisariados Ejidales de los núcleos de población carecen de legitimación procesal activa para solicitar la reversión de los bienes ejidales expropiados, en virtud de que en las hipótesis contempladas en el artículo 97 de la Ley Agraria, el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal ejercerá las acciones necesarias para reclamar la reversión parcial o total, según corresponda, de los bienes expropiados y opere la incorporación de éstos a su patrimonio; por lo que sólo corresponde a este órgano ejercer la reversión de bienes ejidales para efectos de que éstos se incorporen a su favor. De esta manera, si se combate por un núcleo de población un acto de esa naturaleza ante los Tribunales Unitarios Agrarios la resolución que declaró improcedente la acción dado que no afectan los intereses jurídicos del ejido quejoso ya que esas tierras salieron definitivamente de su patrimonio y, consecuentemente, no puede ser titular de los derechos que puedan derivarse del dominio de los terrenos expropiados, no viola garantías individuales en perjuicio del núcleo de población.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS PENAL Y ADMINISTRATIVA DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 913/94. Comisariado Ejidal del Poblado de Santiago Oxtempan, Municipio de El Oro, Estado de México. 4 de enero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: José Ángel Mandujano Gordillo. Secretaria: Mónica Saloma Palacios.

Tesis sobre competencia procedimental que deja en estado de indefensión al gobernado o tercero perjudicado, porque la acción de reversión está sujeta a una condición resolutive. Afectando el derecho de petición.

[TA]; 8a. Época; T.C.C.; S.J.F.; Tomo XIV, Diciembre de 1994; Pág. 437

REVERSION. IMPEDIMENTO LEGAL DE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA PARA RESOLVER EN DEFINITIVA LA SOLICITUD DE.

Si bien es cierto que conforme a los artículos 74 fracción XXI de la Constitución Política y 2o. de la Ley de Expropiación Número 25, ambas del Estado de Guerrero, el Gobernador constitucional, titular del Poder Ejecutivo de la entidad, se encuentra facultado para resolver sobre la expropiación por causa de utilidad pública, en consecuencia, obligado en términos del artículo 6o. de la ley invocada en último lugar, resolver en definitiva la solicitud de declaratoria de insubsistencia de la expropiación de que fueron objeto los bienes inmuebles del quejoso, también es verdad que tal hipótesis no se surte si de las constancias de autos se desprende que el propio afectado de la expropiación interpuso recurso de revisión en contra de la sentencia dictada por el juez de Distrito, en el que se reclamó la inconstitucionalidad del decreto expropiatorio ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación, recurso que se encuentra pendiente de resolución, lo cual significa que por encontrarse subjúdice la materia de la expropiación, su existencia legal y constitucional de la cual depende, sin lugar a dudas, la procedencia o improcedencia de la reversión solicitada, la autoridad responsable se encuentra impedida legalmente para resolver en definitiva sobre la declaratoria de insubsistencia del decreto expropiatorio planteada por el quejoso, consecuentemente, el acuerdo emitido en relación al seguimiento de la multicitada solicitud en el que se hace del conocimiento al peticionario, el impedimento legal para darle curso a su petición, en modo alguno resulta violatorio de la garantía tutelada por el artículo 8o. de la Constitución General de la República.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO PRIMER CIRCUITO

Amparo en revisión 268/94. Roberto González Oviedo. 1o. de septiembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Agustín Raúl Juárez Herrera. Secretaria: Griselda Guadalupe Sánchez Guzmán.

Otra diversa sobre procedimiento, la que determina correctamente la aplicación de la figura de la reversión a la expropiación de forma procedimental determinando su competencia:

[J]; 9a. Época; 2a. Sala; Apéndice 1917-Septiembre 2011; Tomo IV. Administrativa Primera Parte - SCJN Tercera Sección - Agrario; Pág. 760

REVERSIÓN DE BIENES EJIDALES O COMUNALES. LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 97 DE LA LEY AGRARIA SÓLO PUEDE ANALIZARSE EN LA SENTENCIA, SI LA PARTE DEMANDADA LA HACE VALER EXPRESAMENTE, VÍA EXCEPCIÓN.

Conforme al citado precepto, sólo el fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal está legitimado para ejercer la acción de reversión de bienes comunales o ejidales (a efecto de incorporarlos a su patrimonio) cuando se destinen a un fin distinto del señalado en el decreto respectivo o transcurra el plazo de cinco años sin que se cumpla la causa de utilidad pública correspondiente. Ahora bien, como la disposición precisada denota que la acción debe enderezarse necesariamente contra la Federación o el órgano de gobierno al que corresponda destinar el bien expropiado a la causa de utilidad pública relativa, es evidente que las partes que intervienen en ese tipo de juicios no son sujetos de derecho agrario y, en ese sentido, no opera en su favor la suplencia de la queja deficiente regulada en el artículo 164, párrafo último, de la Ley Agraria. En consecuencia, es aplicable la regla general en materia procesal, conforme a la cual la parte interesada tiene la carga de oponer las excepciones que estén basadas en hechos que por sí mismos no sean aptos para destruir la acción, entre las que se encuentra la prescripción; de ahí que ésta no pueda examinarse oficiosamente en la sentencia, sino sólo cuando la enjuiciada la invoque en forma expresa, vía excepción, al contestar la demanda en términos de los artículos 178 y 185, fracciones I y III, del ordenamiento referido.

SEGUNDA SALA

Contradicción de tesis 215/2006-SS.—Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materia Civil del Séptimo Circuito.—24 de enero de 2007.—Unanimidad de cuatro votos.—Ausente: Mariano Azuela Güitrón.—Ponente: Genaro David Góngora Pimentel.—Secretario: Rómulo Amadeo Figueroa Salmorán.

Tesis de jurisprudencia 7/2007.—Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del treinta y uno de enero de dos mil siete.

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, febrero de 2007, página 736, Segunda Sala, tesis 2a./J. 7/2007; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, marzo de 2007, página 813.

Controversia sobre propiedad privada fuera de expropiación:

TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXI, Abril de 2005; Pág. 1396

DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. EL ARTÍCULO 49, FRACCIÓN III, DE LA LEY RELATIVA, VIOLA LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 27, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, POR PERMITIR LA APROPIACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA FUERA DE EXPROPIACIÓN.

Ese precepto legal obliga a los propietarios que pretendan realizar una fusión, relotificación, subdivisión o conjunto de terreno, a transmitir a título gratuito a favor del Distrito Federal, determinada superficie de terreno respecto de la cual se realice el trámite correspondiente, o bien, a erogar cierta cantidad de dinero para realizar el cumplimiento sustituto de esa obligación, como sería adquirir para después entregar, una superficie de igual valor al del terreno que debería transmitir; realizar obras de infraestructura o equipamiento urbano, por el mismo valor del porcentaje de terreno; o en su defecto, realizar el pago equivalente al valor comercial de la misma superficie, situaciones que, indudablemente, representan una carga de carácter económico para el gobernado. Las obligaciones que dimanarían de ese precepto, en especial la de transmitir a título gratuito a favor del Distrito Federal un porcentaje de la superficie de terreno, podría conducir a pensar que se está en presencia de una especie de expropiación, en tanto que la administración pública priva al gobernado del dominio de una parte del bien que es de su propiedad. Sin embargo, tal privación de la propiedad, si bien comprende algunas notas similares a la expropiación, básicamente el apropiarse de un bien del gobernado, no contiene los diversos elementos constitutivos de esa figura, como son, el perseguir un fin común o causa de utilidad pública, e indemnizar al particular afectado, según lo impone el artículo 27, párrafo segundo, de la Constitución Federal, pues el citado precepto legal no establece el destino de la porción de terreno de la que es desposeído el particular, al no precisar de qué forma será utilizada, por lo que bien puede ser empleada para un fin público o enajenada por la propia autoridad a un tercero, caso en el cual no representaría beneficio al bien común. En esos términos, es dable concluir que, en rigor conceptual, se trata de una simple apropiación de la propiedad privada sin objeto definido alguno y sin indemnización, puesto que sólo prevé que el particular será privado de una porción de terreno, pero no señala que deberá recibir alguna retribución o pago al respecto, sin que pueda estimarse a título de indemnización la autorización y el seguimiento de los trámites administrativos, puesto que con independencia del otorgamiento de la licencia de subdivisión, relotificación o fusión de predios, el particular debe efectuar el pago de los derechos correspondientes por tal autorización. Tampoco permite arribar a una conclusión diversa, que el citado precepto legal imponga la transmisión del dominio de esa propiedad, a través de un "convenio de donación", pues dada la naturaleza propia de la donación, debiera predominar la voluntad del donante, y en el caso ésta se encuentra sometida al imperativo legal, de ahí que no se trate de un convenio de donación propiamente dicho. Por consiguiente, es evidente que el artículo 49, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal viola la citada disposición constitucional, ya que permite a la autoridad administrativa apropiarse de un bien del gobernado, sin que medie una expropiación.

DECIMO QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO

Amparo en revisión 113/2004. Hongos de México, S.A. de C.V. 27 de octubre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Armando Cortés Galván. Secretario: Ricardo Gallardo Vara.

Reversión de amparo y sus diferencias sustanciales con la propiedad privada:

[J]; 9a. Época; 2a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XIV, Julio de 2001; Pág. 501

REVERSIÓN DE BIENES EJIDALES O COMUNALES EXPROPIADOS. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN RELATIVA.

Si bien es cierto que los artículos 93 y 97 de la Ley Agraria, publicada en el Diario Oficial de la Federación el veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y dos, establecen, respectivamente, que los bienes ejidales o comunales pueden ser expropiados por alguna causa de utilidad pública mediante decreto presidencial y que cuando aquéllos se destinen a un fin distinto del señalado en el decreto respectivo, o si transcurrido un plazo de cinco años no se ha cumplido con la causa de utilidad pública, el fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal podrá ejercer las acciones necesarias para reclamar la reversión parcial o total de dichos bienes y para que opere la incorporación de éstos a su patrimonio, también lo es que ni en dicha ley ni en el Código Civil Federal, de aplicación supletoria a ésta, se prevé la prescripción de la acción de reversión, por lo que al respecto resulta aplicable la Ley General de Bienes Nacionales, que en su artículo 33, párrafo segundo, dispone que los propietarios que tengan derecho a demandar la reversión de los bienes expropiados, tendrán un plazo de dos años para ejercer sus derechos, contados a partir de la fecha en que aquélla sea exigible. Lo anterior es así, porque conforme a lo dispuesto en el artículo 3o., fracción VI, de la ley últimamente citada, una vez que surte sus efectos el decreto expropiatorio, el bien inmueble sale del patrimonio del ejido e ingresa a los bienes del dominio privado de la Federación.

SEGUNDA SALA

CONTRADICCIÓN DE TESIS 93/2000-SS. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Tercer Circuito y Cuarto Tribunal Colegiado del Sexto Circuito (actualmente Primer Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Sexto Circuito). 8 de junio de 2001. Cinco votos. Ponente: José Vicente Aguinaco Alemán. Secretaria: Martha Yolanda García Verduzco.

Tesis de jurisprudencia 26/2001. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del quince de junio de dos mil uno.

Conflicto de tesis, en este punto es necesario considerar la presente controversia ya que su fundamento es la base de estudio del presente trabajo ya que se definen correctamente el ámbito de validez de la expropiación como vía de regularización de la tenencia de la tierra:

<u>Tesis</u>	<u>Relacionadas:</u>
--------------	----------------------

189262. 2a./J. 26/2001 . REVERSIÓN DE BIENES EJIDALES O COMUNALES EXPROPIADOS. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN RELATIVA.	
--	--

CONTRADICCIÓN DE TESIS 93/2000-SS. ENTRE LAS SUSTENTADAS POR EL SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL TERCER CIRCUITO Y CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO (ACTUALMENTE PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL SEXTO CIRCUITO). MINISTROPONENTE: JOSÉ VICENTE AGUINACO ALEMÁN. SECRETARIA: MARTHA YOLA GARCÍA VERDUZCO. CONSIDERANDO:

TERCERO.-El Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Tercer Circuito, resolvió el amparo directo 152/2000, promovido por el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal (Fifonafe), por conducto de su representante legal, resuelto por unanimidad de votos en la sesión de trece de octubre del año dos mil, concediendo el amparo y protección de la Justicia de la Unión solicitado; la parte medular de las consideraciones que sostuvo dicho órgano colegiado, son en síntesis las siguientes:

Que la Ley Agraria no establece la prescripción negativa ni la prescripción de la acción de reversión, por ello no resultan aplicables las disposiciones relativas de la Ley de Expropiación, de la Ley General de Bienes Nacionales y del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, pues la Ley Agraria en términos generales no establece plazo alguno para ejercer las acciones que regulan dicho ordenamiento, salvo algunas excepciones como la que prevé el artículo 61, último párrafo, que se refiere a la asignación de tierras que se debe impugnar en un término de noventa días naturales posteriores a la resolución correspondiente de la asamblea y en caso contrario será firme y definitiva.

Asimismo, hace una distinción entre la prescripción extintiva o negativa y la prescripción adquisitiva, figura jurídica esta última que sí se establece en la Ley Agraria en su artículo 48, concluyendo que la Ley Agraria no preceptúa la prescripción negativa contenida en el Código Civil Federal, para que pudiese aplicarse supletoriamente tal figura jurídica.

Tampoco es aplicable supletoriamente la Ley de Expropiación, pues ésta es aplicable para la expropiación de bienes de propiedad privada e inaplicable a las expropiaciones sobre terrenos de los ejidos y comunidades agrarias, siendo uno de los requisitos necesarios para que exista supletoriedad de una ley respecto de otra, que el ordenamiento que se pretenda suplir lo admita expresamente y señale la ley aplicable; en la especie, al no prever la Ley Agraria la aplicación supletoria de la Ley Federal de Expropiación, no es procedente que con base en este último ordenamiento se resuelva la controversia agraria; además de que la Ley Agraria en sus artículos 93 a 97 establece un procedimiento jurídico propio, tanto para la expropiación de bienes ejidales como para promover la reversión, por lo que no es factible aplicar las normas genéricas que establece la Ley Federal de Expropiación.

Que el tribunal agrario indebidamente estimó aplicable el artículo 9o. de la Ley Federal de Expropiación, que se refiere al derecho que se confiere al propietario que debe ejercerlo dentro del plazo de dos años, contados a partir de la fecha que sea exigible; sin embargo, el propietario afectado con el decreto expropiatorio no es el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal, aun cuando mediante la reversión el aludido fideicomiso pretenda incorporar el inmueble en cuestión a su patrimonio, pues ello no implica que sea el propietario afectado.

Por lo que al considerar fundados los conceptos de violación hechos valer, concedió el amparo solicitado para el efecto de que el tribunal agrario responsable deje insubsistente la sentencia reclamada y en su lugar emita otra en la que siguiendo los lineamientos de la ejecutoria de amparo respecto a la prescripción negativa y la prescripción de la acción de reversión, resolviera con plenitud de jurisdicción.

CUARTO.-El mismo Tribunal Colegiado, al resolver el amparo directo 383/99, promovido por Aceitera Tapatía, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su representante legal, resuelto por unanimidad de votos en la sesión de veintinueve de febrero del año dos mil, negó el amparo solicitado; la parte medular de las consideraciones que sostuvo dicho órgano colegiado, son en síntesis las siguientes:

Que el decreto expropiatorio se expidió el seis de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, con fundamento en las disposiciones de la Ley Federal de Reforma Agraria; sin embargo, el derecho a la reversión se generó ya estando en vigor la Ley Agraria, publicada en el Diario Oficial de la Federación el veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y dos, por lo que el término de cinco años para que la empresa quejosa destinara el inmueble expropiado al fin previsto en el decreto, concluyó el seis de octubre de mil novecientos

noventa y tres, en que surge el derecho para demandar la reversión de los bienes expropiados.

Por lo que si bien es cierto que la ley genera a favor del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal el derecho a demandar la reversión de los bienes, lo es con base en el ordenamiento legal que se encuentra vigente al momento en que nace tal derecho, porque éste surge bajo el imperio de esa normatividad posterior a la emisión del decreto, sin que ello implique que se infrinja el principio de retroactividad, toda vez que se trata de disposiciones de naturaleza procesal, pues aun cuando el decreto expropiatorio se expidió con apoyo en la Ley Federal de Reforma Agraria, al generarse el derecho a demandar la reversión de los bienes respectivos ya estando en vigor la Ley Agraria, es inconcuso que debe aplicarse esta última para dilucidar si en este caso prescribió o no tal acción.

Además, atendiendo a la teoría de los componentes de la norma, los actos componentes del supuesto no se ejecutaron durante la vigencia del precepto que los previno; si son modificados por una norma posterior, ésta no puede considerarse retroactiva, ya que aquéllos se generan bajo su imperio y, en consecuencia, son las disposiciones de ésta las que deben regir su relación, así como de las consecuencias que a tales supuestos se vinculan. De ahí que si el derecho a demandar la reversión de los bienes expropiados se generó estando en vigor la Ley Agraria, es éste el ordenamiento legal aplicable.

Asimismo, el artículo 2o. de la Ley Agraria no establece expresamente que sea aplicable la Ley Federal de Expropiación, pues siendo uno de los requisitos necesarios para que exista supletoriedad de una ley respecto de otra que el ordenamiento que se pretenda suplir lo admita expresamente y señale la ley aplicable, en la especie, al no prever la Ley Agraria la aplicación supletoria de la Ley Federal de Expropiación, no es procedente que con base en este último ordenamiento se resuelva la controversia agraria que nos ocupa. Ya que además la Ley Agraria en vigor en sus artículos 93 a 97 establece un procedimiento jurídico propio tanto para la expropiación de bienes ejidales como para promover la reversión y precisa el plazo para que opere la incorporación del bien al patrimonio del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal.

Por otra parte, el artículo 9o. de la Ley Federal de Expropiación establece el derecho del propietario afectado para solicitar, dentro del plazo de dos años contados a partir de la fecha en que sea exigible la reversión total o parcial del bien de que se trate, pero en la especie el propietario afectado no es el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal, por lo que dicho ordenamiento legal no es aplicable, así como tampoco las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, en cuanto a la prescripción de las acciones, pues aun cuando dicha ley es aplicable supletoriamente a la Ley Agraria, ésta debe ser únicamente respecto de las instituciones que expresamente preceptúa y que no se encuentran reglamentadas, o que lo estén deficientemente, siempre y cuando no pugnen directa o indirectamente con los postulados de dicha ley, toda vez que la Ley Agraria no establece la prescripción de las acciones.

Tampoco es aplicable al caso concreto la Ley General de Bienes Nacionales, pues la Ley Agraria en vigor no lo dispone, además de que aquélla regula lo relativo a los bienes nacionales y no a los ejidales o comunales. Consecuentemente, al considerar ineficaces los conceptos de violación hechos valer, procedió a negar el amparo solicitado.

QUINTO.-El Cuarto Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, resolvió el amparo directo 713/97, promovido por el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal, por conducto de su representante legal, resuelto por unanimidad de votos en la sesión del veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y ocho, negando el amparo y protección de la Justicia de la Unión; la parte medular de las consideraciones que sostuvo dicho órgano colegiado, son en síntesis las siguientes:

Que en relación a la prescripción de la reversión existe una laguna en la ley que debe ser llenada por el juzgador, integrando el derecho, acudiendo a la supletoriedad y a la analogía, por lo que el tribunal responsable estuvo en lo correcto al determinar que operó la prescripción con apoyo en el artículo 9o. de la Ley de Expropiación, pues recurrió al orden jurídico vigente para resolver la controversia planteada; concluyendo que la reversión no es imprescriptible, por lo tanto, no es válido que treinta y dos años después de la fecha de

publicación de ese decreto o pasados dieciséis años a partir de su ejecución (mil novecientos ochenta), se pretenda la reversión, ya que ésta resulta notoriamente improcedente conforme al derecho común, que en este **caso sería el derecho civil**, pues ese derecho no es eterno ni infinito, ya que desde que se decretó la expropiación en el año de mil novecientos sesenta y cuatro, a la fecha, estuvieron en vigor varias disposiciones en las que operó dicha prescripción.

Luego, el beneficiado con una expropiación no puede vivir tantos años con esa incertidumbre jurídica; además, el artículo 27, fracción VI, párrafo segundo, constitucional, alude a la aplicación de leyes agrarias y de expropiación, en forma expresa; por lo que la autoridad responsable al haberse apoyado en la Ley de Expropiación actuó conforme a derecho.

Asimismo, la reversión puede equipararse a una reivindicación, porque lo que se pretende es una restitución y también tiene semejanza con **la acción civil de retracto**, que consiste en el derecho de adquirir la cosa vendida, lo que en esencia significa recuperar la cosa, o bien la retrocesión, que es la cesión del derecho que se había cedido, acciones que de ninguna manera pueden ser imprescriptibles; por lo que si el derecho agrario tiene semejanzas con el administrativo y el civil, resulta aplicable el Código Civil Federal, que en su artículo 1152 establece el plazo máximo de diez años para la prescripción adquisitiva y el artículo 1159 que señala un plazo de diez años para la prescripción negativa.

Que el Código Agrario de 1942 no establecía la reversión y tampoco prohibía la prescripción, y durante la vigencia de este código y de la Ley Federal de Reforma Agraria y antes de la existencia de los tribunales agrarios, la reversión se tramitaba como un recurso administrativo especial, ante la autoridad que emitió el decreto, aplicándose en forma analógica la Ley de Expropiación y el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal, durante la vigencia de esas leyes no hizo valer esa reversión como recurso. Asimismo, el objeto primordial de esta institución, que conduce a la liberación, es evitar juicios que resulten absurdos por la dificultad que habría para recabar o conservar pruebas, por el transcurso del tiempo.

Asimismo, antes de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal de 1976 y la actual, dicha reversión se regía con arreglo a los preceptos de la entonces Ley de Secretarías y Departamentos de Estado, por lo que fue correcto que la responsable haya acudido a la supletoriedad, ya que el decreto expropiatorio se apoyó en la fracción IV del artículo 187 del Código Agrario de 1942, el cual no establecía la reversión ni la prescripción de este derecho, sino que fue el Reglamento para la Planeación, Control y Vigilancia de la Inversión de los Fondos Comunes Ejidales, el que estableció la reversión y al quedar derogado el mismo, este derecho quedó plasmado en el artículo 126 de la Ley Federal de Reforma Agraria a partir de 1971, y en los casos planteados en esas épocas se aplicaba analógicamente el término de dos años que para la prescripción del derecho de reversión establecía la Ley General de Bienes Nacionales.

Por lo que considera que operó la prescripción al no haberse ejercitado la reversión pasados los cinco años para que la empresa beneficiada cumpliera con los fines de la expropiación y dentro de los dos siguientes, además de que en términos del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, cuando la ley no señala término para el ejercicio del derecho correspondiente, debe estarse al término de diez años y la reversión no se encuentra en las acciones imprescriptibles específicamente determinadas en la ley, por lo que negó el amparo solicitado.

SEXTO.-A continuación se procede a determinar si en el caso existe contradicción de tesis, por lo cual se seguirá el criterio a que se refiere la jurisprudencia 26/2001, del Pleno de este Alto Tribunal, aprobada en sesión del veintinueve de marzo del año dos mil uno, y que a continuación se transcribe:

CONTRADICCIÓN DE TESIS DE TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. REQUISITOS PARA SU EXISTENCIA.-De conformidad con lo que establecen los artículos 107, fracción XIII, primer párrafo, de la Constitución Federal y 197-A de la Ley de Amparo, cuando los Tribunales Colegiados de Circuito sustenten tesis contradictorias en los juicios de amparo de su competencia, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación o la

Sala que corresponda deben decidir cuál tesis ha de prevalecer. Ahora bien, se entiende que existen tesis contradictorias cuando concurren los siguientes supuestos: a) que al resolver los negocios jurídicos se examinen cuestiones jurídicas esencialmente iguales y se adopten posiciones o criterios jurídicos discrepantes; b) que la diferencia de criterios se presente en las consideraciones, razonamientos o interpretaciones jurídicas de las sentencias respectivas; y, c) que los distintos criterios provengan del examen de los mismos elementos.

En la especie, los Tribunales Colegiados Segundo en Materia Administrativa del Tercer Circuito y Cuarto del Sexto Circuito, actualmente Primero en Materia de Trabajo del Sexto Circuito, se pronunciaron sobre un mismo tema, que consiste en determinar si existe o no término para la prescripción del derecho que tiene el fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal para ejercer la acción de reversión respecto de un predio ejidal o comunal previamente expropiado, y ambos llegaron a conclusiones opuestas.

En efecto, el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Tercer Circuito, sostuvo que en tratándose de la expropiación de bienes ejidales o comunales, no eran aplicables las disposiciones relativas de la Ley de Expropiación, de la Ley General de Bienes Nacionales y del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, pues la Ley Agraria no establece expresamente que sea aplicable la Ley de Expropiación, además de que ésta regula los bienes particulares, y en cuanto al Código Civil Federal no es aplicable porque aun cuando la Ley Agraria prevé su aplicación en forma supletoria, ésta debe ser únicamente respecto de las instituciones que expresamente prevé y la prescripción de la acción de reversión no está prevista en dicha Ley Agraria vigente al momento de generarse el derecho a la reversión para que el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal, pueda solicitar que dichos bienes sean incorporados a su patrimonio, ya que no establece plazo alguno, pues su artículo 97 sólo señala que si transcurrido un plazo de cinco años no se ha cumplido con la causa de utilidad pública, dicho fideicomiso puede ejercitar las acciones necesarias para reclamar la reversión parcial o total de los bienes expropiados y así incorporarlos a su patrimonio, sin establecer un plazo de prescripción.

Por su parte, el entonces Cuarto Tribunal Colegiado del Sexto Circuito consideró que existe una laguna en la Ley Agraria vigente, que debe ser llenada por el juzgador acudiendo a la supletoriedad y a la analogía, por lo que al no prever la ley especial la prescripción, debe aplicarse supletoriamente la Ley de Expropiación, que en su artículo 9o. señala que si el bien inmueble expropiado no se utiliza en el término de cinco años para la causa para la cual fue expropiado, el propietario afectado podrá solicitar la reversión total o parcial del bien; este derecho deberá ejercerlo dentro del plazo de dos años, contado a partir de la fecha en que sea exigible, pues el beneficiado con la expropiación no puede vivir tantos años con esa incertidumbre jurídica; además de que el Código Civil Federal en su artículo 1152 establece el plazo máximo de diez años para la prescripción adquisitiva y el artículo 1159 señala un plazo de diez años para la prescripción negativa; por lo que si el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal no hizo valer la reversión en esos términos, debe considerarse que ya prescribió su acción, para evitar juicios que resulten absurdos por la dificultad que habría para recabar o conservar pruebas, por el transcurso del tiempo.

Además, ambos tribunales, al resolver las cuestiones jurídicas expuestas, partieron de bases esencialmente iguales, tan es así que ambos consideraron el contenido de los artículos 93 a 97 de la Ley Agraria, pero ambos tribunales los interpretaron de un modo diferente, pues uno aplica en forma supletoria diversos ordenamientos jurídicos, mientras el otro considera que no es aplicable en forma supletoria ningún otro ordenamiento legal, a pesar de que en cada una de las resoluciones que originaron esta contradicción, dichos tribunales examinaron elementos similares.

Con lo anterior se pone de manifiesto la contradicción de criterios denunciada, pues mientras el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Tercer Circuito considera que no existe la prescripción del derecho que tiene el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal para ejercer la acción de reversión respecto de un bien comunal o ejidal que no ha sido utilizado en un plazo de cinco años, para la causa de utilidad pública para la que fue expropiado; el entonces Cuarto Tribunal Colegiado del Sexto Circuito considera que sí existe la prescripción del referido derecho, aplicando supletoriamente la Ley de Expropiación, que prevé un plazo de dos años, contado a partir de la fecha en que sea

exigible ese derecho o el Código Civil Federal que prevé un plazo de diez años.

En tales condiciones, sí existe contradicción entre los criterios sustentados por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Tercer Circuito y el entonces Cuarto Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, de tal manera es necesario establecer cuál es el criterio que en lo sucesivo deberá regir sobre el particular.

SÉPTIMO.-Debe prevalecer con carácter de jurisprudencia el criterio que sustenta esta Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por las razones que enseguida se exponen.

Para una mejor comprensión del asunto, a continuación se esquematizan los siguientes datos:

TRIBUNAL AMPARO PUBLICACIÓN FECHA DE LA COLEGIADO DIRECTO DEL DECRETO DE DEMANDA DE EN EXPROPIACIÓN ACCIÓN DE REVISIÓN EN EL DIARIO REVERSIÓN OFICIAL DE LA FEDERACIÓN 4o. TRIBUNAL 713/97 11/ABRIL/64 4/ENERO/96 COLEGIADO DEL 6o. CIRCUITO. 2o. TRIB. COL. 152/2000 10/MARZO/67 31/MARZO/98 EN MAT. ADMVA. DEL 3er. CTO.2o. TRIB. COL. 383/99 29/NOV/88 20/MAYO/96 EN MAT. ADMVA. DEL 3er. CTO. Del cuadro anterior se desprende que los decretos expropiatorios fueron emitidos en los años de mil novecientos sesenta y cuatro, mil novecientos sesenta y siete, y mil novecientos ochenta y ocho, fechas en que estaban vigentes el Código Agrario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de abril de mil novecientos cuarenta y tres, y la Ley Federal de Reforma Agraria, publicada en el Diario Oficial de la Federación el dieciséis de abril de mil novecientos setenta y uno, respectivamente, ordenamientos legales que ya preveían la expropiación de bienes ejidales.

Por lo que desde el momento en que surtieron efectos los decretos expropiatorios respectivos, los bienes inmuebles salieron del patrimonio del ejido y pasaron a formar parte del dominio privado de la nación, como lo preveía el artículo 3o., fracción V, de la Ley General de Bienes Nacionales, publicada en el Diario Oficial de la Federación el treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y uno, el cual literalmente establecía: "Artículo 3o. Son bienes de dominio privado de la Federación: "...

"V. Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiriera la Federación."

Texto que es igual al previsto en el artículo 3o., fracción VI, de la Ley General de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el treinta de enero de mil novecientos sesenta y nueve, el cual estaba vigente al emitirse el tercero de los decretos de expropiación.

Sin embargo, a partir de que se genera el derecho a la reversión, estaba en vigor la Ley Federal de Reforma Agraria, publicada en el Diario Oficial de la Federación el dieciséis de abril de mil novecientos setenta y uno, la cual en su artículo 112, fracción V, literalmente establecía:

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

"Son causas de utilidad pública: "...

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

Y en el tercero de los casos es aplicable la Ley Agraria publicada en el Diario Oficial de la Federación de veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y dos, la cual dispone en su artículo 93, fracción VI:

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

"...

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

Asimismo, el artículo 97, dispone:

"Artículo 97. Cuando los bienes expropiados se destinen a un fin distinto del señalado en el decreto respectivo, o si transcurrido un plazo de cinco años no se ha cumplido con la causa de utilidad pública, el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal ejercerá las acciones necesarias para reclamar la reversión parcial o total, según corresponda, de los bienes expropiados y opere la incorporación de éstos a su patrimonio."

Ahora bien, la Ley Agraria fue aplicada por ambos Tribunales Colegiados, por lo que si bien es cierto que los decretos expropiatorios y su ejecución son de fechas distintas, también lo es que las demandas en que se ejercitaron las acciones de reversión por el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal, fueron presentadas estando en vigor la Ley Agraria.

De los artículos transcritos, se desprende que los referidos ordenamientos agrarios legitimaban al Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal para intervenir en caso de que el bien ejidal expropiado no fuera utilizado en un término de cinco años para el fin de utilidad pública determinado en el decreto respectivo.

Ahora bien, en los tres diversos casos a estudio la acción de reversión la hizo valer el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal, en los años de mil novecientos noventa y seis y mil novecientos noventa y ocho, respectivamente, fechas en las cuales estaba vigente la Ley Agraria publicada en el Diario Oficial de la Federación el veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y dos, la cual en su artículo 97, transcrito anteriormente, legitima a dicho fideicomiso, para que si transcurridos cinco años no se ha cumplido con la causa de utilidad pública, ejercite la acción de reversión de los bienes expropiados.

Consecuentemente, en la fecha en que el fideicomiso ejerció la acción de reversión ya habían surtido sus efectos los respectivos decretos expropiatorios, por lo que dichos bienes inmuebles ya habían salido del patrimonio de los ejidos y habían pasado a formar parte de los bienes de dominio privado de la Federación, y por otra parte, también habían transcurrido en exceso los cinco años previstos en el artículo 97 de la Ley Agraria, y éstos no habían sido utilizados para el fin para el cual fueron expropiados, por lo que surgió la legitimación del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal para ejercer la acción de reversión, y la Federación estuviera en aptitud de entregarle la posesión y propiedad de los terrenos al referido fideicomiso.

Sin embargo, la Ley General de Bienes Nacionales publicada en el Diario Oficial de la Federación el ocho de enero de mil novecientos ochenta y dos, vigente en la fecha en que el fideicomiso ejerció las acciones de reversión, en su artículo 33, párrafo segundo, literalmente establece: "Artículo 33...."Los propietarios que tengan derecho a demandar la reversión de los bienes expropiados, tendrán un plazo de dos años para ejercer sus derechos contados a partir de la fecha en que aquélla sea exigible."

Luego, de una recta y teleológica interpretación de los artículos transcritos, de los diversos ordenamientos jurídicos aplicables en los distintos momentos procesales, se colige que los bienes ejidales o comunales siempre han podido ser materia de expropiación (Código Agrario); que una vez que surte efectos el decreto expropiatorio, el inmueble sale del patrimonio del ejido o comunidad y pasa a formar parte de los bienes de dominio privado de la Federación (Ley General de Bienes Nacionales); que se debe cumplir con el fin señalado en el decreto expropiatorio y si no se hace en un plazo de 5 años, se legitima al Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal para ejercer la reversión parcial o total de los bienes y operará la incorporación a su patrimonio.

Así, al estatuir el artículo 33, segundo párrafo, de la Ley General de Bienes Nacionales, que los particulares que tengan derecho a demandar la reversión de bienes expropiados, tendrán un plazo de dos años para ejercer sus derechos, contados a partir de la fecha en que aquélla sea exigible, significa que en el caso concreto el fideicomiso, al no ejercitar tales derechos dentro de los dos años mencionados, generó la pérdida del derecho a promover la reversión.

Por todo lo anterior, debe concluirse que la ley aplicable es la Ley General de Bienes

Nacionales, que prevé que la acción de reversión debe ejercerse en dos años contados a partir de que sea exigible, es decir, si transcurridos cinco años el bien inmueble no se destinó al fin de utilidad pública para el que fue expropiado.

En consecuencia, no tiene aplicación la Ley Agraria, pues ésta sólo legitima al Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal, para vigilar que se cumpla con el fin de utilidad pública para el cual fue expropiado el bien ejidal o comunal y en caso contrario ejercer la acción de reversión para que dicho inmueble, que pasó al dominio privado de la Federación, le sea transferido al patrimonio de dicho fondo. Por tanto, tampoco es aplicable en forma supletoria el Código Civil Federal, como lo señala la Ley Agraria en su artículo 2o., pues si éste no prevé la prescripción de la acción de reversión, no puede dicho código supletoriamente regular una figura jurídica no prevista en dicha Ley Agraria, la que se limita a decir en su artículo 97, que cuando los bienes expropiados se destinen a un fin distinto del señalado en el decreto respectivo, o si transcurrido un plazo de cinco años no se ha cumplido con la causa de utilidad pública, el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal ejercerá las acciones necesarias para reclamar la reversión parcial o total; por lo que aun cuando no prevé la prescripción de la acción de reversión, como ya señalamos ello es irrelevante, pues sólo legitima al fideicomiso para ejercer la acción correspondiente y es la Ley General de Bienes Nacionales la que prevé el plazo de dos años para ejercer dicha acción, legislación que es aplicable en virtud de que, desde el momento mismo en que surtió sus efectos el decreto expropiatorio, el bien inmueble salió del patrimonio del ejido y pasó a formar parte de los bienes del dominio privado de la Federación.

Asimismo, tampoco es aplicable la Ley de Expropiación, pues no obstante que ésta regula los bienes de los particulares que han sido objeto de un decreto expropiatorio y si transcurrido el término de cinco años para que se le diera el fin de utilidad pública para el cual fue expropiado, no se cumple, también prevé un plazo de dos años para ejercer la acción de reversión; sin embargo, la ley aplicable es la ley especial, que como ya señalamos es la Ley General de Bienes Nacionales, puesto que el bien inmueble pasó a formar parte de la Federación, desde el momento mismo en que surtió sus efectos el decreto expropiatorio respectivo.

Consecuentemente, esta Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera que el criterio que debe prevalecer con carácter de jurisprudencia, en términos del artículo 192 de la Ley de Amparo y que deberá identificarse con el número que le corresponda, queda redactado bajo los siguientes rubro y texto:

REVERSIÓN DE BIENES EJIDALES O COMUNALES EXPROPIADOS. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN RELATIVA.-Si bien es cierto que los artículos 93 y 97 de la Ley Agraria, publicada en el Diario Oficial de la Federación el veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y dos, establecen, respectivamente, que los bienes ejidales o comunales pueden ser expropiados por alguna causa de utilidad pública mediante decreto presidencial y que cuando aquéllos se destinen a un fin distinto del señalado en el decreto respectivo, o si transcurrido un plazo de cinco años no se ha cumplido con la causa de utilidad pública, el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal podrá ejercer las acciones necesarias para reclamar la reversión parcial o total de dichos bienes y para que opere la incorporación de éstos a su patrimonio, también lo es que ni en dicha ley ni en el Código Civil Federal, de aplicación supletoria a ésta, se prevé la prescripción de la acción de reversión, por lo que al respecto resulta aplicable la Ley General de Bienes Nacionales, que en su artículo 33, párrafo segundo, dispone que los propietarios que tengan derecho a demandar la reversión de los bienes expropiados, tendrán un plazo de dos años para ejercer sus derechos, contados a partir de la fecha en que aquélla sea exigible. Lo anterior es así, porque conforme a lo dispuesto en el artículo 3o., fracción VI, de la ley últimamente citada, una vez que surte sus efectos el decreto expropiatorio, el bien inmueble sale del patrimonio del ejido e ingresa a los bienes del dominio privado de la Federación.

Por lo expuesto y fundado se resuelve:

PRIMERO.-Existe contradicción de tesis entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Tercer Circuito y el Cuarto Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, actualmente Primer Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Sexto Circuito.

SEGUNDO.-Debe prevalecer con carácter de jurisprudencia el criterio que sustenta esta

Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el último considerando de esta ejecutoria.

Notifíquese; remítase testimonio de esta resolución a los Tribunales Colegiados contendientes y la tesis de jurisprudencia que se establece en esta resolución a la Coordinación General de Compilación y Sistematización de Tesis, así como la parte considerativa correspondiente para su publicación en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, y hágase del conocimiento del Pleno, de la Primera Sala de esta Suprema Corte de Justicia y de los Tribunales Colegiados de Circuito y Juzgados de Distrito la tesis de jurisprudencia que se sustenta en la presente resolución, en acatamiento a lo previsto en el artículo 195 de la Ley de Amparo; y, en su oportunidad, archívese el toca.

Así, lo resolvió la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: Juan Díaz Romero, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, José Vicente Aguinaco Alemán y presidente Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Fue ponente el Ministro José Vicente Aguinaco Alemán. Nota: El rubro a que se alude al inicio de esta ejecutoria corresponde a la tesis 2a./J. 26/2001, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 501.

La tesis P./J. 26/2001, de rubro: "CONTRADICCIÓN DE TESIS DE TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. REQUISITOS PARA SU EXISTENCIA.", citada en esta ejecutoria, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIII, abril de 2001, página 76.

Tesis sobre competencia del gobierno del D.F. en materia de expropiación:

[TA]; 9a. Época; 2a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXV, Marzo de 2007; Pág. 705

EXPROPIACIÓN. EL JEFE DE GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL ES COMPETENTE PARA EMITIR LA DECLARATORIA DE EXPROPIACIÓN, TRATÁNDOSE DE LA EJECUCIÓN DE PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y LA EDIFICACIÓN O MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR, POR CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA PREVISTAS EN LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

Los artículos 23, 24, 35 y 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal otorgan al Jefe de Gobierno, facultades para emitir la correspondiente declaratoria de expropiación, tratándose de las causas de utilidad pública; esto es, las señaladas expresamente en la Ley de Expropiación, o bien, según lo dispone la fracción XII del artículo 1o. de este ordenamiento, en "los demás casos previstos por leyes especiales". Entre estos últimos se encuentran los señalados en las fracciones II y V del artículo 5o. de la Ley General de Asentamientos Humanos, donde se prevén como causas de utilidad pública, la ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano, así como la edificación o mejoramiento de vivienda de interés social y popular. Luego entonces, si en el artículo 32 del mismo ordenamiento, el propio legislador federal otorgó facultades a las autoridades locales para señalar los requisitos y alcances de las acciones de conservación y mejoramiento de los centros de población, así como para establecer disposiciones para la formulación, aprobación y ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano, es inconcuso que la aplicación de esas disposiciones por las autoridades del Gobierno del Distrito Federal no viola la garantía de legalidad que establece el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en virtud del ejercicio concurrente que sobre esa materia ejercen con la Federación.

SEGUNDA SALA

Amparo en revisión 48/2007. Josefina Alcántara Ramos y otro. 28 de febrero de 2007. Cinco votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretaria: Blanca Lobo Domínguez.

Sobre terceros perjudicados se presenta la siguiente tesis:

[TA]; 9a. Época; Pleno; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXI, Abril de 2005; Pág. 92

TERCERO PERJUDICADO EN EL JUICIO DE GARANTÍAS PROMOVIDO CONTRA UN DECRETO DE EXPROPIACIÓN. NO TIENE ESE CARÁCTER QUIEN NO REÚNE LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 50., FRACCIÓN III, INCISO C), DE LA LEY DE AMPARO, Y SÓLO ADUCE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD QUE EL QUEJOSO.

El citado precepto establece que es tercero perjudicado en el juicio de garantías la persona que haya gestionado a su favor el acto reclamado, o que sin haberlo hecho tenga interés en su subsistencia, por lo que no tiene ese carácter quien además de no ubicarse en cualquiera de esos supuestos, funda su causa de pedir en el mejor derecho de propiedad que dice tener respecto del quejoso para que se pague a él y no a éste la indemnización a título de daños y perjuicios o cumplimiento sustituto de una ejecutoria de garantías, pues en esa circunstancia no pretendería la subsistencia del acto reclamado, sino su anulación, sustituyéndose en el derecho del quejoso para ser restituido en el goce de la garantía individual violada, en tanto esgrime un derecho similar al que éste invocó al pedir amparo, lo que es inadmisibile, ya que por su propia condición opositora a los derechos del quejoso no puede colocarse en la posición ni en los derechos que a éste corresponden. Además, la litis así planteada obligaría a los tribunales federales a analizar directamente cuestiones de propiedad para determinar si el derecho de quien se ostenta como tercero perjudicado es mejor y oponible al del quejoso, no obstante que existe criterio firme respecto a que las cuestiones de propiedad no pueden decidirse en un juicio de garantías sin que antes hayan sido ventiladas ante las autoridades de instancia, y que deben dejarse a salvo los derechos de quien alegue propiedad para que los ejerza en la vía y forma que corresponda. Por tanto, el hecho de que el sedicente tercero perjudicado no pueda ser escuchado en el amparo no le impide acudir a la potestad común a demandar del quejoso el pago derivado del enriquecimiento ilegítimo obtenido con motivo de la ejecución de una sentencia de amparo respecto de un predio cuya titularidad eventualmente no le correspondiera, ya que los efectos de cosa juzgada de la sentencia en la que se concede la protección constitucional contra un decreto de expropiación versan exclusivamente sobre la inconstitucionalidad de éste, mas no implican un pronunciamiento sobre la titularidad de los derechos del predio afectado por tal decreto, ya que en ese aspecto y antes de analizar la constitucionalidad del acto reclamado, el juzgador de amparo sólo se limita a verificar el interés jurídico del quejoso sobre el inmueble afectado, sin decidir la mejor pertenencia del derecho invocado respecto de otros sujetos.

PLENO

AMPARO EN REVISIÓN 1340/2004. Armando Bernal Estrada y otro. 25 de enero de 2005. Unanimidad de diez votos. Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Roberto Rodríguez Maldonado.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy veintiocho de marzo en curso, aprobó, con el número XII/2005, la tesis aislada que antecede; y determinó que la votación es idónea para integrar tesis jurisprudencial. México, Distrito Federal, a veintiocho de marzo de dos mil cinco.

Votos Particulares

Ministros Genaro David Góngora Pimentel, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia, Olga María Sánchez Cordero y Juan N. Silva Meza.

Sobre Inmatriculación Administrativa encontré la siguiente tesis:

[J]; 9a. Época; 1a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXIX, Abril de 2009; Pág. 340

INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA. NO GENERA POR SÍ MISMA EL DERECHO A SOLICITAR LA DECLARATORIA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL BIEN INMUEBLE SOBRE EL QUE RECAYÓ (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

La inmatriculación es la incorporación al Registro Público de la Propiedad de un bien inmueble, hasta entonces carente de antecedentes registrales, y puede ser judicial o administrativa, según el órgano que la acuerde y ante el cual se solicite, pues se trata de procedimientos distintos con formalidades y alcances diferentes. Así, conforme a los artículos 2897 a 2903-F del Código Civil para el Estado de México abrogado, equivalentes a los numerales 8.51 a 8.64 de su similar en vigor, publicado en la Gaceta del gobierno de la entidad el 7 de junio de 2002, la declaratoria de una posesión susceptible de generar la usucapión sólo puede provenir de la autoridad judicial, en tanto que el derecho de prescripción no deriva de la inscripción sino de la resolución emitida por aquélla, pues en ella radica la fuerza de convicción de una posesión idónea para usucapir. En ese sentido, se concluye que la inmatriculación administrativa a solicitud de parte interesada no genera por sí misma el derecho al titular de la inscripción para solicitar posteriormente la declaratoria de prescripción adquisitiva del inmueble sobre el que recayó dicha inmatriculación, ya que ésta no surte efectos contra terceros, sino que sólo asigna un registro al bien respectivo como resultado de un procedimiento seguido ante el funcionario registral, quien no está facultado para establecer la existencia de una posesión apta para prescribir. Esto es, a través de la inmatriculación administrativa se asigna un antecedente registral sólo con los efectos declarativos propios de las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad, pero sin poder generar, de suyo, un derecho a prescribir, en virtud de que la inscripción tiene como única finalidad dar publicidad al acto, no constituir derechos. Cabe señalar que lo anterior no significa que la inmatriculación administrativa carezca de todo valor probatorio para efectos de la prescripción, pues constituye un indicio sobre el hecho de la posesión bajo el cual se registró el inmueble, por lo que constituye un elemento de juicio que, administrado con otras pruebas, puede llegar a evidenciar que el titular de la inscripción ha mantenido una posesión tal, que en su caso le permita obtener la declaratoria de usucapión ante la autoridad judicial.

PRIMERA SALA

CONTRADICCIÓN DE TESIS 99/2008-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Cuarto, ambos en Materia Civil del Segundo Circuito. 26 de noviembre de 2008. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Mario César Flores Muñoz.

Tesis de jurisprudencia 6/2009. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha tres de diciembre de dos mil ocho.

En relación a la inmatriculación la Corte la define como: "...la incorporación de un bien inmueble al Registro Público de la Propiedad de un bien inmueble, hasta entonces carente de antecedentes registrales, y puede ser judicial o administrativa.

La inmatriculación administrativa no genera por sí misma el derecho al titular de la inscripción para solicitar posteriormente la declaratoria de prescripción adquisitiva del inmueble sobre la que recayó dicha inmatriculación.

Efectos de la inmatriculación administrativa:

- Sólo asigna un registro al bien inmueble.
- No surte efectos contra terceros.

- No genera en si un derecho a prescribir.
- La inscripción da publicidad al acto.
- Constituye un indicio sobre el hecho de la posesión.

Las tesis antes planteadas son la base a la propuesta de modificar el Código Civil y el Código Procedimental Civil, del Distrito Federal, fortaleciendo la Inmatriculación Judicial con elementos técnicos y jurídicos, mediante una comunicación entre el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, las oficinas de Catastro y los Colegios de Arquitectos e Ingenieros, así como el Colegio de Notarios, que fortalecerán el criterio técnico registral; en su momento celebrar convenios de comunicación con el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal para que se realice un área especializada que tenga la posibilidad de consultar con los elementos informáticos y contar con los archivos de los acervos registrales necesarios, de planos y ortofoto con que cuenta el Registro Agrario Nacional, así como la Secretaría de Catastro y Padrón Territorial del Distrito Federal para formalizar una dictaminación técnica, jurídica y registral, con la finalidad de certificar y materializar el objeto materia de la vía Inmatriculación Judicial, para que nuestros jueces dicten resoluciones definitivas reales y no se redacten sentencias sobre bienes de naturaleza social como los ejidos y zonas comunales, ni mucho menos sobre zonas federales, de alto riesgo, ecológicas y del patrimonio de la nación y se integre judicialmente un nuevo acervo registral.

CAPITULO IV.DIFERENCIAS SUSTANTIVAS Y PROCEDIMENTALES DE LA EXPROPIACIÓN COMO FORMA DE REGULARIZAR LA TENENCIA DE LA TIERRA.

Lo antes expuesto, así como el título del presente capítulo, fundamenta los argumentos de la presente tesis, dan la pauta para continuar con el presente trabajo. Tal y como lo manifesté en los capítulos anteriores, una de las problemáticas de la expropiación, radica en la indeterminación de la sustancia o materia de la misma, la que es denominada de muchas formas como: propiedad, nación, patria, patrimonio, derecho real, territorio, pueblo, bien jurídico tutelado, haber hereditario, masa hereditaria, bien inmueble, herencia, hábitat, casa, tierra, que es la base de la riqueza y el poder de las naciones, es el mayor bien, buscado por la humanidad.

Por lo que es necesario definir el objeto materia del derecho de propiedad, determinar su naturaleza y su ámbito legal, darle la definición correcta conforme al status que guarde, hecho esto se deberá definir cuáles serán los lineamientos procedimentales que rijan el proceso de la vía de expropiación como forma de regularizar la tenencia de la tierra y estar facultados para aplicar la normatividad sobre sus acciones y consecuencias, de igual forma, se deberá determinar el procedimiento que concluya definitivamente el ejercicio de una expropiación, considerando la vía judicial o administrativa, en su caso, como formas alternativas y procedentes para cumplimentar la regularización de la tenencia de la tierra de nuestra gran nación.

Por lo que es necesario dar elementos para valorar las consecuencias de la expropiación, principalmente en el campo del Derecho Civil y de forma complementaria dentro del Derecho Administrativo, Agrario, Fiscal, etc., coadyuvar con la certidumbre que dan los actos expropiatorios, asumir sus consecuencias como la reversión, la nulidad o el procedimiento de indemnización, al respecto es

necesario considerar los hechos ilícitos y de responsabilidad, penal, civil, fiscal y administrativa derivados de una mala aplicación de la vía expropiatoria.

Por lo que concluiremos con propuestas reales y actuales para mejorar la ejecución de la vía de expropiación como forma de regularizar la tenencia de la tierra, en el Distrito Federal.

4.1 Indefensión de los poseedores legítimos y causahabientes.

Debemos iniciar con la definición de la palabra indefensión, que significa “sin defensa”¹⁸⁰ situación que se da formalmente en el ámbito jurídico, la indefensión es un estado jurídico que se ha presentado y que guardan los gobernados frente a las normas procedimentales de las leyes impositivas dentro del ámbito del Derecho Civil, Administrativo, Fiscal y Agrario, en particular, del tema que ahora nos ocupa, dentro del proceso de regularización vía expropiación, en el proceso surgen figuras como el causahabiente o contribuyente; es calificado en leyes impositivas, donde los sujetos se encuentran sin defensa frente a la autoridad al pago de obligaciones impositivas, o cuando se aplica la expropiación sin fundamento o la causa de utilidad pública es inaplicable, así mismo al solicitar el pago de la indemnización respectiva.

Nuestra Carta Magna señala en su artículo 31° las obligaciones de los mexicanos,:

Artículo 31. Son obligaciones de los mexicanos:

I....

II....

III....; y

IV. Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal o del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes. (*Fracción reformada DOF 25-10-1993.*)

¹⁸⁰ García –Pelayo, Ramón, *Diccionario Temático Pequeño Larousse, en Color*. Basado en el Nuevo Pequeño Larousse Ilustrado de Miguel de Toro y Gisbet, Ediciones Larousse, España, Editorial. Noguer. Barcelona,1974, p. 489.

La Ley Suprema que nos rige, señala la obligación de contribuir al gasto público, disposición que es la base generadora del concepto de contribuyente o causahabiente, y con ello toda la carga impositiva que por ley se aplica en materia de tenencia, posesión y propiedad de la tierra, tanto en el Distrito Federal, como en toda la República, en los Estados y en los Municipios, se presenta esta misma figura, la catastración de un bien inmueble genera su carga impositiva y con ellos en su momento un crédito fiscal, desde la simple transmisión de la propiedad genera impuestos como el ISABI, (Impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles) se presentan figuras como la aceptación tácita, pago oportuno o pago espontaneo, la indefensión del contribuyente le obliga a someterse a las cargas impositivas vigentes sin que medie posibilidad de liberarse de dicha obligación a la propiedad, donde el contribuyente al ser regularizado mediante algún programa de regularización asume las consecuencias legales propias de la adjudicación, propiedad y causahabencia, en su caso aceptando tácitamente los montos de las bases gravables de regularización aplicados al valor de la tierra.

Por lo referido es necesario definir al causahabiente como actor principal:

“I. Persona que ha sucedido o se ha subrogado por cualquier otro título en el derecho de otra u otras. Justo a las partes, en determinados actos jurídicos, están aquellas personas que por un acontecimiento posterior a la realización del mismo, adquieren en forma derivada los derechos y obligaciones de quienes fueron sus autores. A aquéllos se les conoce con el nombre de causahabientes, a éstos con el de causantes”¹⁸¹.

“II. Existen dos especies de causahabientes: **a)** a título universal y **b)** a título particular. La primera presente cuando el causahabiente sustituye al causante en todo su patrimonio o en una parte alícuota de él (ejemplo el heredero), la segunda cuando la sustitución se refiere únicamente a derechos u obligaciones determinadas

¹⁸¹Diccionario Jurídico Mexicano. Editorial México. Porrúa S.A. 1985. Tomo. II. p. 73 .

en forma específica (ejemplo el legatario). El causahabiente a título universal puede serlo *mortis causa* o por transmisión *inter vivos*, como es el caso de la transmisión de todo el patrimonio de una persona moral. El causahabiente a título particular puede serlo por cesión de derechos y obligaciones o por subrogación.”¹⁸²

En este punto se debe hablar de teorías puras de las obligaciones que son la base de nuestro Derecho Civil, tales obligaciones son fundamentales para proteger el patrimonio de los gobernados dentro del ámbito del Derecho Civil como cimiento de los actos, hechos y acciones de la propiedad, la posesión, compra-venta, etc., tal y como lo consagra nuestra legislación.

En el ámbito fiscal se relacionan con las obligaciones tributarias, como el impuesto, obligación básica y la más importante desde mi punto de vista, conceptos como lo son las obligaciones tributarias, derechos, contribuciones etc., tal y como lo contempla el Código Fiscal de la Federación, conforme lo establece principalmente su artículo segundo:

Artículo 2o. Las contribuciones se clasifican en impuestos, aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos, las que se definen de la siguiente manera:

- I. Impuestos son las contribuciones establecidas en ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentran en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma y que sean distintas de las señaladas en las fracciones II, III y IV de este Artículo. (*Última Reforma DOF 12-12-2011.*)
- II. Aportaciones de seguridad social son las contribuciones establecidas en ley a cargo de personas que son sustituidas por el Estado en el cumplimiento de obligaciones fijadas por la ley en materia de seguridad social o a las personas que se benefician en forma especial por servicios de seguridad social proporcionados por el mismo Estado.

¹⁸² Ídem

III. Contribuciones de mejoras son las establecidas en Ley a cargo de las personas físicas y morales que se beneficien de manera directa por obras públicas.

IV. Derechos son las contribuciones establecidas en Ley por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público de la Nación, así como por recibir servicios que presta el Estado en sus funciones de derecho público, excepto cuando se presten por organismos descentralizados u órganos desconcentrados cuando en este último caso, se trate de contraprestaciones que no se encuentren previstas en la Ley Federal de Derechos. También son derechos las contribuciones a cargo de los organismos públicos descentralizados por prestar servicios exclusivos del Estado.

Cuando sean organismos descentralizados los que proporcionen la seguridad social a que hace mención la fracción II, las contribuciones correspondientes tendrán la naturaleza de aportaciones de seguridad social.

Los recargos, las sanciones, los gastos de ejecución y la indemnización a que se refiere el séptimo párrafo del Artículo 21 de este Código son accesorios de las contribuciones y participan de la naturaleza de éstas. Siempre que en este Código se haga referencia únicamente a contribuciones no se entenderán incluidos los accesorios, con excepción de lo dispuesto en el Artículo 1o.

Por lo mencionado es menester definir lo que considero la célula base de la tributación, el Impuesto: "(Del Latín *impositus*, tributo o carga.) El impuesto es la obligación coactiva y sin contraprestación de efectuar una transmisión de valores económicos (casi siempre es dinero) a favor del Estado, y de las entidades autorizadas jurídicamente para recibirlos por un sujeto económico, con fundamento en una ley, siendo fijadas las consideraciones de la prestación en forma autoritaria y unilateral por el sujeto activo de la obligación tributaria. Con este concepto según Enrique Fuentes Quintana y Fritz Neumark se pretende comprender a esta institución que es fundamental en el estado contemporáneo."¹⁸³

¹⁸³ Ídem. Tomo. V, p. 42

Obligaciones tributarias que en este apartado recaen en el objeto materia de la presente tesis, que es la tierra y su regularización, donde se conjuntan conceptos tributarios como impuestos; ISABI, (Impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles.) el impuesto sobre la renta, pago de derechos por registro ante organismos como catastro o tesorería y el registro público respectivamente, contribuciones y pago de aportaciones a la seguridad social, apoyo a la universidad, al trabajo, a la industria o cualquier otro cargo ilícito, aplicable por la autoridad, todas estas cargas impositivas que recaen sobre la tenencia de la tierra y que de una forma someten al gobernado cuando la autoridad impone de forma desordenada e ignorante, aplicando la tasación impositiva o catastración o determinación de la base gravable, en la aplicación de las cargas tributarias de forma desproporcionada y sin equidad por lo que adolecen de inconstitucionalidad. Situación que deja en estado de indefensión al gobernado tal y como se ha presentado en estas fechas cuando se incrementan los impuestos y los pagos de derechos y tributaciones en el Distrito Federal, como en el sistema de transporte colectivo, o como en todos los estados y sus municipios tal y como ocurre en el municipio de Cuernavaca Morelos,¹⁸⁴ donde se aplicaron derechos por servicios de forma irresponsable, ignorante y desordenada dejando al gobernado en estado de indefensión al publicar las leyes de ingresos de éstas entidades gubernamentales y donde el gobernado queda en estado de indefensión ya que se viola nuestra Constitución Política con leyes complementarias y reglamentos, carentes de sabiduría jurídica.

En tal supuesto por falta de técnica jurídica se crean procedimientos para que el gobernado se pierda en un proceso sin fin, agotándolo sin llegar a alguna resolución favorable a sus intereses.

Por lo que es necesario implementar un procedimiento que contemple una conjunción de profesionales expertos en materia jurídica en el ámbito del Derecho Civil y Registral Notarial, principalmente y que dentro del ámbito del

¹⁸⁴ Ley de Ingresos para el Municipio de Cuernavaca, para el año fiscal 2014, Morelos, publicada en el Diario Oficial, "Tierra y Libertad" de fecha 20 de Diciembre del 2013, número 5150, p.53.

Derecho Administrativo se logre colegiar y unificar los archivos de todos los organismos administrativos involucrados en la tenencia de la tierra, conjuntando los acervos registrales y archivos de los Registros Públicos, los registros catastrales y los organismos tributarios para crear un proceso único de regularización de la tenencia de la tierra con base en la expropiación o se fortalezca nuestro Tribunal Superior de Justicia con Juzgados especializados en tenencia de la tierra o se modifique la ley procedimental en materia civil, para que se adicione a los procesos de inmatriculación judicial, prescripción adquisitiva, implementar en el ejercicio procedimental, fortaleciendo la vía ordinaria civil.

Aplicando obligatoriamente un sistema informático actualizado y seguro donde se tenga acceso a los acervos registrales de todas las instituciones involucradas en la regularización de la tenencia de la tierra, se cuente con un sistema informático moderno y fehaciente que se integre con los avances técnicos, cartográficos y topográficos, que faciliten una correcta ubicación de la propiedad, dando la certeza jurídica necesaria sobre el objeto materia de la litis y de regularización de la tenencia de la tierra y en materia social se determine correctamente la naturaleza de la tierra, así como sus límites linderos y colindancias de toda la propiedad social de nuestra gran nación y con ellos dar la seguridad jurídica tan anhelada que resolverá problemas sociales y fortalecerá a todos aquellos individuos que decidieron arraigarse a un pedazo de patria, constituyendo su patrimonio, con la seguridad jurídica propia de un país del primer orden y coadyuvar a la captación de capitales extranjeros, dando cumplimiento pleno a los requerimientos de los tratados de libre comercio existentes y fomentar nuevos, cumpliendo con los estándares de calidad requeridos a nivel internacional siendo más atractivos para la inversión extranjera, fortaleciendo la tesis que sustento donde la tierra es riqueza y poder, siendo la base del crecimiento económico de nuestra gran nación.

4.2 Ilegitimidad del acto expropiatorio.

Es necesario iniciar el presente punto, definiendo a la ilegitimidad de los actos así como sus consecuencias, recordando que la ley es el marco que genera la licitud o ilicitud de los actos y hechos jurídico, por lo que plasmaré en primer lugar lo que señala nuestro Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 8°:

Artículo 8. Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario.

Al respecto de nulidad nuestra Constitución señala:

Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

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

(.....)

I.

II.

III.

IV.

V.

VI.

VII.

VIII. Se declaran nulas:

a) Todas las enajenaciones de tierras, aguas y montes pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, hechas por los jefes políticos, Gobernadores de los Estados, o cualquiera otra autoridad local en contravención a lo dispuesto en la Ley de 25 de junio de 1856 y demás leyes y disposiciones relativas;

b) Todas las concesiones: composiciones o ventas de tierras, aguas y montes, hechas por las Secretarías de Fomento, Hacienda o cualquiera otra autoridad federal, desde el día primero de diciembre de 1876, hasta la fecha, con las cuales se hayan invadido y ocupado

ilegalmente los ejidos, terrenos de común repartimiento o cualquiera otra clase, pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, y núcleos de población.

c) Todas las diligencias de apeo o deslinde, transacciones, enajenaciones o remates practicados durante el período de tiempo a que se refiere la fracción anterior, por compañías, jueces u otras autoridades de los Estados o de la Federación, con los cuales se hayan invadido u ocupado ilegalmente tierras, aguas y montes de los ejidos, terrenos de común repartimiento, o de cualquiera otra clase, pertenecientes a núcleos de población.

Quedan exceptuadas de la nulidad anterior, únicamente las tierras que hubieren sido tituladas en los repartimientos hechos con apego a la Ley de 25 de junio de 1856 y poseídas en nombre propio a título de dominio por más de diez años cuando su superficie no exceda de cincuenta hectáreas.

La norma o ley es el fundamento de legalidad del acto expropiatorio, mismo que por su naturaleza, aplicación, integración y ejecución se le atribuye a la petición y propuesta de la autoridad solicitante y responsable, dada la naturaleza de acto expropiatorio en función de la causa de utilidad pública, acreditada en un expediente técnico el cual deberá ser integrado por un equipo colegiado, situación anteriormente planteada cuando se habló de la expropiación.¹⁸⁵

Por ello si nuestro acto expropiatorio carece de fundamento legal es un acto nulo, aplicando el criterio de que lo accesorio sufre la suerte de lo principal, nos encontramos ante la ilegitimidad de una expropiación, por errores y omisiones administrativas, por falta de capacidad en la implementación de la expropiación misma que no debe ser utilizada como pretexto para someter a nuestra sociedad y despojar de la tierra a sus legítimos poseedores, tal y como se plasma en esta tesis.

¹⁸⁵ Capítulo III, de la presente tesis, pp. 90, a 105.

4.3 Nulidad de la regularización de la tenencia de la tierra por vía de expropiación.

El presente punto prácticamente será tomado como una excepción real, derivada de una mala aplicación de los procesos administrativos de integración de un expediente de expropiación, que conllevan a una expropiación mal integrada ya que la nulidad se genera por la promoción de acciones y recursos en contra de un decreto de expropiación, así como de sus consecuencias generado por factores volutivos de los gobernados en contra de una acción de gobierno.

Motivado por los errores graves de los funcionarios encargados de regularizar la tenencia de la tierra, quienes al no realizar un trabajo profesional, especializado, correcto, integrado y de forma colegiada, se incurren en errores graves, errores que se dan en algunos casos con dolo y mala fe, agravados cuando se tiñen de corrupción y deslealtad a la nación.

Por lo que es necesario plasmar las siguientes jurisprudencias dictadas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, donde se plantean argumentos interpuestos ante la nulidad de los actos recurridos, argumentos que se aplican sin lugar a dudas cuando se presenta una declaratoria de nulidad del acto expropiatorio.

Número de registro: 181707

Tesis: Jurisprudencia P./J. 21/2004

Localización: [J]; 9a. Época; Pleno; S.J.F. y su Gaceta; XIX, Abril de 2004; Pág. 97

Rubro: NOTARIO. TIENE LEGITIMACIÓN PASIVA CUANDO EN UN JUICIO SE DEMANDA LA NULIDAD, POR VICIOS FORMALES, DE UN INSTRUMENTO AUTORIZADO POR ÉL.

Texto: Cuando se demanda la nulidad de un instrumento notarial por vicios formales, el notario que lo autorizó tiene legitimación pasiva, por lo que en

aquellos casos en que la resolución que llegara a dictarse pudiera ocasionarle consecuencias jurídicas adversas de acuerdo con las normas que rigen su actuación, se le debe llamar a juicio, aun de oficio, en cumplimiento a la garantía de audiencia que establece el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; sin embargo, cuando lo que se demanda es la nulidad del acto jurídico contenido en el instrumento notarial, es innecesario llamar a juicio al fedatario público, ya que la nulidad que llegara a declararse no afectaría sus intereses jurídicos, en tanto que los vicios a aquél atribuidos no emanan de su actuación, de manera que en esta hipótesis no existe razón para ordenar reponer el procedimiento con el objeto de que intervenga en un juicio en el que no es parte.

Precedentes: Solicitud de modificación de jurisprudencia 3/2002-PL. Magistrados integrantes del Décimo Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 9 de marzo de 2004. Unanimidad de diez votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretaria: María Dolores Omaña Ramírez. El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy dieciocho de marzo en curso, aprobó, con el número 21/2004, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciocho de marzo de dos mil cuatro. Nota: En términos de la resolución de 9 de marzo de 2004, pronunciada por el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el expediente varios 3/2002-PL, relativo a la solicitud de modificación de la tesis de jurisprudencia 3a. 65, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Núm. 30, Junio de 1990, página 41, se publica nuevamente la jurisprudencia citada con las modificaciones aprobadas por el propio Tribunal.

Número de registro: 168856

Tesis: Jurisprudencia P./J. 88/2008

Localización: [J]; 9a. Época; Pleno; S.J.F. y su Gaceta; XXVIII, Septiembre de 2008; Pág. 600

Rubro: NULIDAD DE JUICIO CONCLUIDO. EL ARTÍCULO 737 A, FRACCIÓN II, ÚLTIMA PARTE, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL VIOLA LA GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA (GACETA OFICIAL DE LA ENTIDAD DEL 27 DE ENERO DE 2004).

Texto: El citado precepto, al establecer la procedencia de la acción de nulidad de juicio concluido en asuntos en los cuales se dictó sentencia o auto definitivo que causó ejecutoria, cuando se haya fallado con base en pruebas declaradas falsas en el mismo proceso en que se ejerza la acción, viola la garantía de seguridad jurídica prevista en el artículo 14, segundo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Lo anterior es así, en virtud de que el supuesto referido prevé la procedencia de la acción sin que exista base alguna para demostrar los vicios atribuidos al juicio cuestionado, sino sólo la afirmación del promovente y su pretensión de construir en el mismo procedimiento el elemento sustancial que sustente la declaración de nulidad solicitada, lo cual amplía el objeto de la acción para convertirla en un juicio de veracidad o falsedad y, a la vez, de nulidad, admitiendo así la posibilidad de que prácticamente cualquier sentencia pueda tildarse de nula, sin la mínima evidencia de los hechos que sustenten la pretensión, lo que conlleva la afectación a la seguridad jurídica lograda con la cosa juzgada.

Precedentes: Acción de inconstitucionalidad 11/2004 y su acumulada 12/2004. Diputados Integrantes de la Tercera Legislatura de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y Procurador General de la República. 25 de septiembre de 2007. Unanimidad de diez votos. Ausente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretarios: Rómulo Amadeo Figueroa Salmorán y Makawi Staines Díaz. El Tribunal Pleno, el dieciocho de agosto en curso, aprobó, con el número 88/2008, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciocho de agosto de dos mil ocho.

Número de registro: 195531

Tesis: Jurisprudencia P./J. 44/98

Localización: [J]; 9a. Época; Pleno; S.J.F. y su Gaceta; VIII, Septiembre de 1998; Pág. 52

Rubro: SENTENCIAS DE NULIDAD FISCAL PARA EFECTOS. LA FACULTAD QUE EL ARTÍCULO 239, FRACCIÓN III, DEL CÓDIGO FISCAL

DE LA FEDERACIÓN, OTORGA AL TRIBUNAL FISCAL PARA DICTARLAS, PRESERVA LA GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 16 CONSTITUCIONAL.

Texto: Lo dispuesto en la fracción III, del artículo 239 del Código Fiscal de la Federación, en cuanto a que el Tribunal Fiscal de la Federación puede emitir una sentencia de nulidad para efectos, es decir, indicándole a la autoridad administrativa los lineamientos que debe seguir, resulta, en términos generales, congruente con la especial y heterogénea jurisdicción de que está dotado legalmente ese tribunal, que se matiza, en relación con ciertos actos, como de mera anulación y, en cuanto a otros, de plena jurisdicción, por lo cual debe contar con facultades no sólo para anular las resoluciones definitivas impugnadas, cuando esto sea procedente, sino también para determinar, en ciertos casos, la forma de reparación de la violación cometida por la autoridad administrativa. Además, se identifica que esa disposición legal tiene como propósito fundamental preservar la seguridad jurídica que garantiza el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, brindando certeza a los fallos dictados en ese procedimiento contencioso al informar a la autoridad, cuando tenga que emitir un acto en sustitución del impugnado, el sentido en que debe respetar los derechos del demandante, lo que también evita la promoción interminable de juicios de nulidad respecto de una misma materia pues, estando vinculada la autoridad a proceder en determinada forma, no podrá seguir otro camino que le lleve a una nueva violación a los derechos del gobernado.

Precedentes: Contradicción de tesis 2/97. Entre las sustentadas por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito. 29 de junio de 1998. Once votos. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Armando Cortés Galván. El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el seis de agosto en curso, aprobó, con el número 44/1998, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a seis de agosto de mil novecientos noventa y ocho.

La tesis antes plasmada se fundamenta en la fracción III del artículo 39 del Código Fiscal de la Federación, mismo que a la fecha fue derogado y que correspondía al procedimiento, respecto del título sexto del Juicio Contencioso Administrativo, relativo a la sentencia, hoy derogados por la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo,¹⁸⁶ Jurisprudencia con una gran riqueza jurídica ya que

¹⁸⁶ Nueva Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo D.O. F., de 1° de diciembre del 2005

se analizan los conceptos de nulidad en materia administrativa, se aplica de forma directa el criterio para que la autoridad administrativa repare el daño; ordenando la reparación del agravio cuando sea fundado, lo que marca un precedente en materia de regularización de la tenencia de la tierra; se debe tener cuidado que la causa de utilidad pública se acredite y el hecho generador y su objetivo se cumpla; al no determinar correctamente el acto expropiatorio, se debe aplicar la nulidad de la regularización de la tenencia de la tierra por deficiencias en la integración y ejecución de la vía de expropiación.

Lo antes expuesto da la base para considerar que la nulidad en la regularización de la tenencia de la tierra, no sólo compete a la nulidad del decreto expropiatorio, o a la nulidad de la causa de utilidad pública, sino que se debe analizar en cuanto a lo accesorio y a todo acto y hecho derivado de la integración del decreto expropiatorio, como su integración y ejecución, además de los actos posteriores al mismo, como la nulidad de los instrumentos notariales o actos investidos de fe pública, fundados en un acto expropiatorio, así como de los procedimientos de indemnización, causahabencia y todas aquellas obligaciones que por ley se creen, modifiquen o extingan derechos y obligaciones, por la declaratoria de nulidad de la regularización de la tenencia de la tierra por vía de expropiación.

4.4 Propuestas para una mejor regulación de la expropiación como forma de regulación de la tenencia de la tierra.

En la exposición de la presente, se habló desde un principio de la riqueza que conlleva la tenencia de la tierra, de la necesidad del gobernado de contar con la certidumbre jurídica plena mediante la acción gubernamental que debe otorgar la protección que genera la propiedad de la tierra, por lo que se propone:

Que el Poder Ejecutivo esté a nivel y ejerza plenamente sus facultades en el ejercicio de la vía de expropiación, libre de cualquier acción política, compromiso

partidista, coacción social o populachera, dentro del ámbito de la razón y del intelecto, con el ánimo pleno de proteger a la nación mexicana para llevarla a la altura del primer mundo.

Que el Poder Legislativo, cumpla con su deber de representar a la nación y fortalezca nuestras instituciones, obligando a cada uno de sus integrantes a la calificación y certificación necesaria para ejercer su cargo de representación acreditando un conocimiento y especialización legislativa necesaria, que con ello se apliquen y generen leyes actuales viables de ejecución, fortaleciendo a la expropiación como lo que debe ser; definir una correcta causa de utilidad pública cierta y congruente a su aplicación que otorguen las bases para la integración de un procedimiento único de regularización por expropiación aplicable a todos los ámbitos o naturaleza de la propiedad de nuestra nación, asuman su responsabilidad en este momento de cambio necesario para que se retome, modifique, adicione o en su caso extingan al ejido, así como a los bienes comunales, para que la reforma agraria se cumpla a pesar de que fue traicionada por los detractores de Juárez, Morelos, Zapata, Madero, y todos aquellos caudillos que lucharon por su tierra.

Que el Poder Judicial modifique los concepto sacros de impartición de justicia y en materia de regularización se fortalezca la Vía de Expropiación, se formalice la regularización de la tenencia de la tierra, como causa de utilidad pública, implemente el procedimiento judicial necesario y actual, mediante la celebración de convenios y acuerdos para que todas aquellas personas, instancias, instituciones y organismos que se vean involucrados en la regularización de la tenencia de la tierra por expropiación o por vía judicial aporte sus conocimientos y faciliten sus archivos y acervos registrales, documentales, cartográficos, físicos o electrónicos bajo el estricto control que se debiera a un cargo o principio de fe pública, propio del juzgador o del fedatario público, se rijan el proceso judicial y tome como base a la expropiación como la forma de regularizar la tenencia de la tierra.

Propuestas muy amplias que considero necesarias, sin que estas pretendan crear un estado utópico, un estado ideal; estado que es necesario fortalecer en este momento con acciones jurídicas plenas, como lo debe ser la propuesta de reforma al Código Civil para el Distrito Federal, en materia de Inmatriculación judicial, derogando la Inmatriculación administrativa, reformando el Código de Procedimientos Civiles y fortaleciendo el proceso y la vía ordinaria civil, con los que se otorgaran a los Juzgadores mayores elementos para emitir sus resoluciones en materia de tenencia de la tierra se faculte a el Juez Civil, a la implementación supletoria de las acciones o diligencias para mejor proveer, en las que se utilicen los adelantos técnicos informáticos y electrónicos se genere la certidumbre necesaria fortalecida en los archivos y acervos registrales que deberán estar a su alcance de forma directa y gratuita para lograr una exacta identidad y acreditar el objeto materia a regularizar por la Vía Ordinaria Civil y con esto coadyuvar a la certidumbre jurídica tan necesaria y fortalecer económicamente a la sociedad con la declaratoria judicial de propiedad; protegiendo el patrimonio de los promoventes.

CONCLUSIONES

PRIMERA. La regularización de la tenencia de la tierra es una inquietud no solo de los particulares sino también del Estado.

SEGUNDA. Es por ello que el gobierno federal y local han establecido políticas de regularización de la tenencia de la tierra para dar seguridad a los gobernados.

TERCERA. Una forma de lograr la regularización de la tenencia de la tierra es por medio de la expropiación.

CUARTA. La expropiación es el acto jurídico unilateral de gobierno por medio del cual se priva a una persona de su propiedad, por causas de utilidad pública.

QUINTA. La expropiación es el único medio legal para poder regularizar la tenencia de la tierra, es decir es la única forma de incorporar a la propiedad social al régimen de propiedad privada y emitir títulos de propiedad a los actuales poseedores legítimos de los ejidos y predios comunales.

SEXTA. La problemática de la expropiación aplicada a la regularización de la tenencia de la tierra, dejó de ser un acto pleno unilateral de gobierno, a causa de las reformas constitucionales del 2006 al Artículo 27 Constitucional; donde se otorga el libre albedrío a los comuneros y ejidatarios de constituirse bajo el régimen que les convenga.

SÉPTIMA. La incorrecta aplicación de la Secretaria de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (SEDATU), al señalar que la expropiación deberá ser consensada, para mantener el orden social dentro del espíritu proteccionista gubernamental a los ejidatarios y comuneros, por lo que la expropiación no se ejerce, por temor al conflicto social.

OCTAVA. La posesión ilegítima de la tierra afecta a la nación, la aplicación de la vía de expropiación para regularizar la tenencia de la tierra, terminaría con el jugoso negocio de vender constancias de posesión y fraccionar las parcelas de forma ilícita

ya que los cedentes y poseedores legítimos, gozan del usufructo de la tierra conforme el espíritu agrario y revolucionario que la forjó.

NOVENA. En materia de regularización de la tenencia de la tierra no existe un manual operativo o de procedimientos en donde se describa con claridad los pasos a seguir para la aplicación de la expropiación para regularizar la tenencia de la tierra.

DÉCIMA. Por lo anterior, se propone implementar en un principio en el Distrito Federal la vía de expropiación como forma de regularizar la tenencia de la tierra y se aplique eficientemente la expropiación.

DECIMA PRIMERA. Además se sugiere que el procedimiento de regularización de la tenencia de la tierra se inicie con un diagnóstico social, técnico y jurídico que determine el objeto de expropiación, hecho esto, intervengan todos los organismos e instituciones involucradas en la tenencia de la tierra, como el Registro Público y los catastros. Principalmente instituciones como la Universidad, los Colegios de profesionales como el de Notarios, Arquitectos, Ingenieros, grupos ecologistas y particulares, las asociaciones de inmobiliarios y desarrolladores de vivienda, e instituciones de vivienda, para dar certidumbre en la integración de la causa de utilidad pública.

DÉCIMA SEGUNDA. Por otra parte, se propone reformar la Ley Federal de la Administración Pública para que los registros públicos de la propiedad y los catastros de toda la nación se unifiquen, aplicando criterios formales y procedimentales para el intercambio y certificación de información compartiendo los acervos registrales y documentales de forma electrónica con la veracidad y prontitud que cada actor o juzgador requiera en la transmisión, regularización y resolución sobre la tenencia de la tierra.

DÉCIMA TERCERA. Para lograr lo anterior se deberán, celebrar los convenios protegidos con equidad y justicia para que no tenga cabida la corrupción y se rechacen los malos usos y manejos desleales en que pudieran incurrir los depositarios de esta información.

DÉCIMA CUARTA. Para lograr los objetivos de legalidad y transparencia, en la regularización de la tenencia de la tierra se deberá implementar un programa de control y certificación constante de los funcionarios públicos, involucrados, para evitar actos de corrupción y negligencias sujetos de responsabilidad civil, administrativa o penal conducentes y legalmente aplicables en su caso.

DÉCIMA QUINTA. El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, lamentablemente está muy por debajo de los estándares ideales de efectividad, confiabilidad y de otorgar la seguridad jurídica a los propietarios para proteger su patrimonio pues no cuenta con el control necesario para seguir fungiendo como legítimo custodio del acervo territorial de nuestra ciudad. Porque todavía tiene grandes rezagos y desorden en los archivos y registros tanto en los acervos registrales de libros y folios registrales, como en los folios matrices y los folios auxiliares o de lotificación puesto que estos sistemas de registro ya son obsoletos en su aplicación por lo que existe un rezago e inseguridad crónicas.

DÉCIMA SEXTA. Se considera que los costos por los servicios que presta el Registro Público de la Propiedad de Distrito Federal, son desproporcionados y excesivos y atentan contra la equidad y la justicia social afectando a las clases sociales más desprotegidas.

DÉCIMA SÉPTIMA. La igualdad contenida en nuestra Constitución sigue siendo violada, al fomentar la Vivienda de Interés Social, valuando una vivienda desechable a no más del equivalente a quince salarios mínimos anuales vigentes en el Distrito Federal, anulando los principio fundamentales; de que una vivienda debe ser digna y decorosa.

DÉCIMA OCTAVA. Por lo que se concluye que hoy el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, que soñó nuestro benemérito Lic. Benito Juárez García, en 1867 ha dejado de ser un registro de la propiedad confiable, rompiendo el “Oficio del Registro Público” por ser anacrónico y obsoleto, perdiendo el carácter de organismo público y al pagar los derechos por, consultar y registrar, dejando de fungir como el custodio responsable de la propiedad en

esta ciudad, aplicando costos desmedidos, desproporcionados, olvidando su historia y el espíritu que lo formo, constituyéndose únicamente como un organismo participe del comercio de la propiedad en el Distrito Federal.

DÉCIMA NOVENA. Para tener una adecuada regularización de la inmatriculación judicial se sugiere que se derogue del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, el procedimiento de Inmatriculación Judicial, a que se refieren los artículos 122, 123; de igual forma deberá derogarse la hipótesis normativa prevista en el artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal, referente a la Inmatriculación Administrativa.

VIGÉSIMA. En consecuencia, se propone que la Inmatriculación se promueva exclusivamente por vía del juicio ordinario civil, por lo tanto se deberá reformar el contenido de los artículos 255, 272-A y 969 principalmente del ordenamiento objetivo referido, logrando con ello mayor certidumbre y celeridad en la regularización de la tenencia de la tierra.

VIGÉSIMA PRIMERA. Se propone que se otorgue al Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal las facilidades para tener acceso a los acervos electrónicos de los antecedentes registrales, para confirmar la información registral y catastral del bien materia del juicio y puedan conocer la naturaleza y origen de la tierra y estar en posibilidad de emitir una resolución ajustada a la realidad y a derecho.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Finalmente, consideramos que se deberán estandarizar los lineamientos y soportes jurídicos para que se integre un proceso administrativo único de integración de los proyectos de expropiación con vías a la regularización de la tenencia de la tierra, donde se consultarán de forma obligatoria los archivos y acervos registrales, para que el bien materia de la expropiación sea determinado y no se originen actos afectados de nulidad e inexistencia que desacrediten al gobierno ordenador y a sus organismos ejecutores, del mandato por la vía de expropiación.

VIGÉSIMA TERCERA. Con lo anterior, se fomentará el orden y determinación de la propiedad privada la cual que se protegerá de forma definitiva, para evitar que se

transgredan los derechos de los gobernados otorgándose así con esto la seguridad jurídica tan buscada por los detentadores legítimos de la tierra y sobre todo consolidando el patrimonio de nuestra nación.

VIGÉSIMA CUARTA. Con las anteriores propuestas la regularización de la tenencia de la tierra será real y efectiva, para que se logre la equidad económica mediante la seguridad de la tenencia de la tierra, se arraigue al gobernado de manera firme y definitiva a un patrimonio, donde se consoliden nuevamente las generaciones de linaje antiguo, al tener la certeza de que el bien de su propiedad forma parte de su patrimonio tutelando así la seguridad jurídica necesaria, que proteja la propiedad privada y coadyuve a la consolidación económica de nuestra nación.

“La tierra es la madre buena del hombre”.

B I B L I O G R A F I A

Acosta Romero, Miguel, *Teoría General del Derecho Administrativo*, Decimo Segunda Edición actualizada Editorial Porrúa, S.A. México, 1995.

Agüero Aguirre, Saturnino, *Clásicos del Derecho Mexicano Curso de Derecho Mexicano* (Editorial Facsimilar) Editado por el Tribunal Superior de Justicia. del D.F., México 1991. Tomo II.

Aguilar Carvajal, Leopoldo, *Segundo Curso de derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y sucesiones* Cuarta Edición, Editorial Porrúa S.A. México, 1980.

Alessio Robles, Miguel, *Tema de Derechos Reales*, Editorial Porrúa, México. 2004

Azuela de la Cueva, Antonio, *La Ciudad, la Propiedad Privada y el Derecho*, Editado por el Colegio de México, México, 1989.

Batiza, Rodolfo, *Las Fuentes del Código Civil de 1928*. (Introducción, Notas y Textos de sus Fuentes originales no Reveladas). Editorial Porrúa, S.A. México, 1979.

Barrera Domínguez, Humberto, *Delitos Contra el Patrimonio Económico*, Colombia, Editorial, Temis, Bogotá, 1963.

Becerra Bautista, José, *El Proceso Civil en México*, Duodécima Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1986.

Borja Soriano, Manuel, *Teoría General de la Obligaciones*, 12° Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1991.

- Carpizo Mac Gregor, Jorge, *Estudios Constitucionales*. Editado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M. La Gran Enciclopedia Mexicana. México, 1983.
- Carral y de Teresa, Luis, *Derecho Notarial y Derecho Registral*. Editorial Porrúa, S.A. México 1989.
- Castan Tobeñas, José, *Derecho Civil Español Común y Foral*. Derecho de Cosas. Decimo Cuarta Edición. Editorial Reus, S.A. Madrid España 1992. Tomo II.
- Castan Tobeñas, José, *La Propiedad y sus Problemas Actuales*. Editada por Instituto Editorial Reus. Segunda Edición Madrid ,1963.
- Chirino Castillo, Joél, *Derecho Civil, Contratos*. Segunda Edición. Editorial Porrúa México, 2011.
- Colín Sánchez, Guillermo, *Procedimiento Registral de la Propiedad*. Segunda Edición Corregida. Editorial Porrúa, S.A. México, 1979.
- Delgado Moya, Rubén, *Derecho a la Propiedad Rural y Urbana. (Los Asentamientos Humanos y el Derecho Ecológico)*. Editorial Pac. México, Febrero 1993.
- Díaz del Castillo, Bernal, *Historia Verdadera de la Conquista de la Nueva España*. Segunda Edición. Editorial, Editores Mexicanos Unidos, S.A., México 1992.
- Duguit, León, *La Transformación del Estado*. Editada por Francisco Beltrán. (Traducción de Adolfo Posada) Librería Española y Extranjera. Segunda Edición Madrid España, 1932.

Fernández del Castillo, Germán, *La Propiedad y la Expropiación*. Editada. Escuela Libre de Derecho Segunda Edición, México, 1987.

García de Entierra, Eduardo, *Los Principios de la Nueva Ley de Expropiación Forzosa*. Editada por el Instituto de Estudios Políticos. Madrid 1956.

García Máynez, Eduardo, *Introducción al Estudio del Derecho*. Trigésima Cuarta Edición. Editorial Porrúa S.A. México, 1982

Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho Administrativo y Derecho Administrativo al Estilo Mexicano*. Editorial Porrúa S.A. México, 1993.

Derecho de las Obligaciones. Décima Edición Editorial Porrúa. México, 2008.

Derecho Sucesorio. (Inter Vivos y Mortis Causa)
Sexta Edición. Editorial Porrúa. México, 2006.

El Patrimonio. Editorial Porrúa, S.A. Quinta Edición. México 1995.

El Patrimonio Novena Edición, Editorial Porrúa, México 2011.

Ibarrola, Antonio De, *Cosas y Secesiones* Quinta Edición. Editorial. Porrúa, S.A. México, 1981.

Lafaille, Héctor, *Derecho Civil. Tomo III. Tratados de los Derechos Reales*. Volumen 1°. Editada por compañía Argentina de Editores, S.R.L. Buenos Aires, 1943.

- López Medel, Jesús, *Teoría del Registro de la Propiedad como Servicio Público*. Editada por el colegio de registradores de la propiedad y Mercantiles de España. Centro de estudios Registrales. Tercera Edición. Madrid España 1991.
- Margadant S., Guillermo Floris, *El Derecho Privado Romano*, Undécima Edición Corregida. Ed. Esfinge, S.A. México 1982.
- Margallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de Derecho Civil Tomo IV Derechos Reales*. Editorial Porrúa, S.A. México 1990.
- Martínez Morales, Rafael I., *Derecho Administrativo Segundo Curso*. Editorial Harla, México, 1991.
- Meade James, Edward, *Eficiencia Jurídica y Propiedad*, Editorial Tecnos. Madrid España, 1972, Colegio de Ciencias Sociales. (Traducción por Carlos Merayo Viñambres).
- Medina Cervantes, José Ramón, *Derecho Agrario*. Editorial Harla, S.A. de C. V., México, 1987.
- Mena Labarthe, Carlos, Felipe Carrasco Zanini. Ibarra Fernández, Carlos *Derecho Inmobiliario*, Editorial Porrúa, ITAM Instituto Tecnológico Autónomo de México. México 2012.
- Mendieta y Nuñez, Lucio, *El Problema Agrario de México y la Ley Federal de Reforma Agraria*. Vigésima Segunda Edición Editorial Porrúa S.A. México, 1989.
- Molina Enríquez, Andrés, *La Revolución Agraria de México 1910-1920*. Tomo V. Tercera Edición. Editado por la Coordinación de Humanidades de la U.N.A.M. y Miguel Ángel Porrúa. México, 1986.

Montiel y Duarte, Isidro, *Estudio Sobre Garantías Individuales*, Editorial Porrúa, S.A. Quinta Edición. México, 1991.

Moreno, Daniel, *El Pensamiento Jurídico Mexicano*, Segunda Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1979.

Pejovich, Svetozar, *Fundamento de Economía*. (Un enfoque basado en el Derecho de Propiedad), (Traducción por Eduardo I. Suarez), Editada por Fondo de Cultura Económica. Edición en Español, México 1985.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Derecho Registral*, Onceava Edición, Editorial Porrúa, México, 2013.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Ética Notarial*. Cuarta Edición. Editorial Porrúa S.A. México, 1993.

Pina, Rafael de, *Elementos de Derecho Civil Mexicano Volumen II (Bienes y Sucesiones)* 12° Edición Revisada y Autorizada por Rafael de Pina Vara, Editorial, Porrúa, S.A. México 1989.

Ramos Fernández, Tomas, *Manual de Derecho Urbanístico*, Novena Edición. Publicaciones Abella Editorial El Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados S.A. Madrid España, 1992.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano Tomo III. Bienes Derechos y Posesión*. 15° Edición, Editorial Porrúa, México 2012.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano Tomo V. (Obligaciones)* Quinta Edición, Editorial Porrúa, S.A. México 1985. Volumen I.

Sánchez Medal, Ramón, *De Los Contratos Civiles, (Teoría General del Contrato en Especial. Registro Público de la Propiedad)*. Quinta Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1980.

Serra Rojas, Andrés, *Derecho Administrativo*. Decimo Séptima Edición, Editado por Andrés Serra Rojas Beltri, Editorial Porrúa S.A. México, 1996.

Silva-Herzog Flores, Jesús, *Asentamientos Humanos Urbanismos y Vivienda*, Editorial Porrúa, S.A. México 1977.

Valle Espinoza, Eduardo, *El Nuevo Artículo 27, Cuestiones Agrarias de Venustiano Carranza a Carlos Salinas*, Editorial Nuestra S.A de C.V., México, 1992.

Vázquez Alfaro, José Luis, *El Control de la Administración Pública en México*, Editado por la U.N.A.M. México, 1996.

D I C C I O N A R I O S

Diccionario Jurídico Instituto de Investigaciones Jurídicas de La U.N.A.M. *Mexicano*. Editorial Porrúa, S.A. México, 1985.

Diccionario Temático, *Pequeño Larousse Ilustrado, en Color, Basado en el Nuevo Pequeño Larousse, en Color* de Miguel de Toro y Gisbet Ediciones Larousse, Editorial Noguer, Barcelona, España 1974.

Diccionario de la Real Academia Española. <http://www.rae.es>

REVISTAS Y PUBLICACIONES

Revista la Asamblea, Número 2, Segunda Época vol. 1° Noviembre de 1997
México D.F. Publicada por la Asamblea legislativa del Distrito Federal.

Revista Chilena de Derecho. Número Monográfico. Derecho de Propiedad Vol.
23 no.1 Enero-Abril, 1996.Publicada por la Universidad Católica de Chile.

Nota Periodística por: Zamarrón, Israel@iauzamarron,http//www.24-Horasmx
13/10/2013

LEGISLACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil, para el Distrito Federal.

Código Civil, Federal.

Código Civil, para el Estado Libre y Soberano de Morelos

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República
en Materia Federal. 1932-1982. Edición Comentada del Cincuenta Aniversario
de su entrada en Vigor editada por la Facultad de Derecho de la U.N.A.M.
comentado por Leyva, Gabriel y Lisandro Cruz Ponce.

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República
En Materia Federal. (Comentado) Libro Segundo de los Bienes Tomo II, del
Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M. Editor Miguel Ángel Porrúa

México, Julio de 1989.

Código Fiscal del Distrito Federal

Código Fiscal de la Federación

Ley de Amparo.

Ley de Expropiación.

Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo (Nueva Publicación: D.O. de 1° de diciembre del 2005.)

Ley del Notariado.

Ley General de Asentamientos Humanos del Distrito Federal.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Ley Federal de Vivienda.

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal

Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal

Anales de Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Ley de Reforma Agraria

Ley Registral para el Distrito Federal.

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

Reglamento interior de la Administración pública del Distrito Federal.

PAGINAS WEB

Código Civil Francés. Traducción por el Gobierno Francés
<http://www.legifrance.gouv.fr>

Diario Oficial de la Federación. <http://www.dof.gob.mx/busqueda-detalle.php>

González, María del Refugio. El Derecho Civil en México, 1821-1871. Apuntes para su estudio. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M.
(<http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/1/262/6.pdf>)

Gaceta del Distrito Federal. <http://www.consejeria.df.gob.mx/index.php/gaceta>

Circular: DG/01/2013 de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.
<http://www.consejeria.df.gob.mx/index.php/rppyc>

Instituto de Investigaciones Jurídicas. <http://www.juridicas.unam.mx>
<http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/1/262/6.pdf>

Periódico Oficial "Tierra y Libertad". <http://periodico.morelos.gob.mx>

Suprema Corte de Justicia, <http://ius.scjn.gob.mx/paginas/tesis.aspx>

Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

http://www.poderjudicialdf.gob.mx/es/PJDF/Tribunal_Superior_de_Justicia