

241 144



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

E. N. E. P. "ACATLAN"

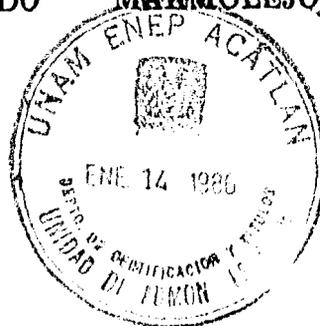
**ALGUNAS LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD,
NO CONSAGRADAS EN EL CODIGO CIVIL, PERO SI
EN OTRAS LEYES, COMO EN LA LEY DE LA
REFORMA AGRARIA ENTRE OTRAS.**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :
ALFREDO MARMOLEJO ACOSTA

Naucalpan, Edo. de Méx.



1986



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INDICE

PAG.

Introducción

LIBRO PRIMERO PARTE GENERAL

CAPITULO I

1.1.- Conceptos.	1
1.2.- Cita incidental de la Constitución General de la República.	4
1.3.- Algunas referencias de la propiedad en el extranjero.	7
1.4.- Modalidades y Limitaciones	8
1.5.- Clasificación de las limitaciones.	13

LIBRO SEGUNDO PARTE AGRARIA

CAPITULO I

HISTORIA DE LA PROPIEDAD EN LOS AZTECAS.	15
1.1.- Tierras de propiedad comunal	16
a) Calpullalli	
1.2.- Tierras administradas por el Estado.	16
a) Teopantlalli	
b) Tlatocatlalli o tlatocamilli	
c) Tecpantlalli	
d) Tacuhtlatoque	
e) Milchimalli y Cacalomilli	
f) Yaotlalli	

1.3.- Tierras de carácter privado.	17
a) Pillalli	
b) Tecpillalli	

C A P I T U L O I I

DIFERENTES TIPOS DE PROPIEDAD EN LA EPOCA COLONIAL

2.1.- Antecedentes	19
2.2.- Propiedad de tipo individual	20
a) Mercedes Reales	
b) Caballerías	
c) Peonías	
d) Suertes	
e) Capitulaciones	
f) Las Ecomiendas	
g) Prop. Comunal	
2.3.- Propiedad de tipo colectivo.	22
a) Fundo Legal	
b) El Ejido	
c) Tierras de Repartimiento	
d) Propios	
e) Propiedad Comunal	
2.4.- Propiedad del Estado	24

C A P I T U L O I I I

LA PROPIEDAD DESPUES DE LA INDEPENDENCIA

3.1.- Antecedentes	26
3.2.- Propiedad Privada.	28
3.3.- Propiedad Eclesiástica	31
3.4.- Propiedad del Estado	33

C A P I T U L O I V

LA PROPIEDAD DESPUES DE LA REVOLUCION MEXICANA

4.1.- Antecedentes	35
4.2.- Leyes que favorecieron al latifundismo	36
4.3.- Situación del campesino mexicano	36
4.4.- El Plan de San Luis Potosí	37
4.5.- El Plan de Ayala	39
4.6.- Adiciones al Plan de Guadalupe o Plan de Veracruz	42
4.7.- Ley del 6 de enero de 1915	43
4.8.- Ley Agraria del Villismo	46

LIBRO TERCERO PARTE CIVIL

C A P I T U L O I

ALGUNAS LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD

1.1.- Comentarios.	49
1.2.- En la Ley de la Reforma Agraria.	
A).- Naturaleza Jurídica del Núcleo de Población.	54
B).- Qué tipo de derecho tiene el ejidatario sobre su parcela, ¿propiedad o usufructo?	57
C).- ¿Quién es el propietario, del ejido?	58
D).- Naturaleza jurídica de la parcela ejidal.	60
E).- Los contratos de arrendamiento y aparcería, los permitidos y los no permitidos	62
F).- Las limitaciones en esta ley.	64
G).- Conclusiones a esta ley	75

1.3.- En la Ley de Asentamientos Humanos.	
A).- Comentarios	79
B).- Antecedentes	82
1.4.- En la Legislación Forestal	86
Conclusiones a esta ley	92
1.5.- En el Reglamento de Construcciones para el --	
Distrito Federal	94
Conclusiones a este reglamento	103
1.6.- En la Constitución Mexicana.	104
1.7.- En la Ley de Congelación de Rentas	105
1.8.- En la Ley de Construcciones de cercas en pre-	
dios no edificados	106

C A P I T U L O I I

DIFERENTES TIPOS DE PROPIEDAD ACTUAL	108
----- ● -----	
Conclusiones generales	115
Bibliografía	119

INTRODUCCION

Antes de entrar a fondo en el presente trabajo, es preciso señalar que este estudio lo divido en tres libros; el primero, que es la parte general, que va desde los conceptos hasta la clasificación de las limitaciones; el segundo, corresponde a la parte agraria, que es de explorado derecho y a ciencia cierta la más amplia, amplia en el sentido que tiene una historia muy rica en conocimientos y que esta historia desemboca en la promulgación de la primera ley agraria que fué la Ley del 6 de enero de 1915 hasta llegar a la actual Reforma Agraria. En esta parte solamente se estudia a la propiedad rural, misma que se le ha tenido siempre en la mira por el Poder Legislativo por la cantidad de reformas que ha tenido la Ley de la Reforma Agraria y el tercer libro, se estudia el paralelo contrario de la propiedad rural, que viene siendo la propiedad urbana, a la que se le ha tenido arrinconada por mucho tiempo, a la que unicamente se le han impuesto numerables restricciones.

Hasta hace aproximadamente unos 7 años salió a la luz pública la Ley de Asentamientos Humanos - - - - (D.O. 6-II-1976), que es el primer testimonio para intentar hacer más en serio la regularización de la propiedad urbana. En este mismo libro estudiamos a la Ley de la Reforma Agraria, a la Ley Forestal y el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

En el estudio desarrollado en la parte civil, nos encontramos con la parte inovadora de nuestro trabajo, - se trata de un derecho real pero no del tradicional, no se trata de la propiedad ni mucho menos del usufructo, - pero tiene parte de ambos, este nuevo derecho real nace en la parcela ejidal.

Es importante comunicarles, que se trata unicamente de algunas limitaciones a la propiedad, porque es sabido que en nuestro país existen una gran variedad de leyes y si las estudiamos, sin lugar a dudas encontraremos limitantes a la propiedad y probablemente nunca terminaríamos de sacar el presente trabajo.

LIBRO PRIMERO

PARTE GENERAL

CAPITULO I

1.1. CONCEPTOS

Para empezar con nuestro primer tema que es - - enunciar los conceptos y definiciones del derecho de propiedad y limitaciones de la misma, mencionaremos varios conceptos de diferentes autores y de algunas leyes y códigos tanto nacionales como extranjeras, - que al fin de cuentas se asemejan en su totalidad, - con diferencia de palabras únicamente.

Primer concepto de propiedad.- La propiedad permite al propietario utilizar una cosa en su provecho, con exclusión de cualquier otra persona. (1)

Segundo concepto.- Es la facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. (2)

Estos dos conceptos son muy limitativos y concretos que no expresan más allá de su contenido.

1.- PLIANIOL, M. Tratado Elemental de Derecho Civil, tomo I, pág. 25; Cárdenas 1981.

2.- CABANELLAS, G. Diccionario de Derecho Usual.

Para Planiol y Ripert la propiedad es "el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida, de una manera perpetua y exclusiva, a la acción de la voluntad de una persona. (3)

Para Rojina Villegas la propiedad es "un derecho-real, por el cual una cosa se encuentra sometida al poder jurídico de una persona, en forma directa, exclusiva y perfecta, para que ésta pueda retirar todas las ventajas económicas que la cosa sea susceptible de prestarle, siendo este derecho real oponible a todo mundo. (4) Esta definición se considera más completa desde el punto de vista teórico.

El Lic. Rafael de Pina nos dice acerca de la propiedad lo siguiente: "es el derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados de acuerdo con lo permitido por las leyes y sin perjuicio de tercero. (5)

La famosa Declaración de los Derechos de Hombre y del Ciudadano (1789) nos dice: "Que la propiedad es un derecho natural que el hombre trae consigo al nacer, derecho que el Estado sólo puede reconocer, pero no crear, porque es anterior al Estado y al Derecho objetivo; que toda sociedad tiene por objeto amparar y reconocer los derechos naturales del hombre, que son principalmente la libertad y la propiedad". (6)

3.- PLIANIOL Y RIPERT, Derecho Civil Francés,- TomoIII, Los Bienes, Cultural, Habana 1946, pág.- 199.

4.- ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil, tomo II, Porrúa 1981, pág. 78.

5.- DE PINA, Rafael. Diccionario Jurídico, Porrúa.

6.- ROJINA VILLEGAS. R. Op. cit. pág. 81.

Rafael de Pina hace mención de que los autores - reconocen la existencia de dos conceptos de propiedad, uno AMPLIO y otro RESTRINGIDO. El estricto o restringido, derivado del derecho romano, comprende únicamente la propiedad de las cosas, fundos, cosas muebles y la llamada propiedad intelectual; el amplio, inspirado - en los principios político, económicos, considera la propiedad como cualquier derecho de tipo monopolístico que proporciona al titular una situación de dominio" (7).

De todo lo anterior es menester mencionar lo que nos dice Joaquín Escriche acerca de la propiedad, él nos da la siguiente definición:

"Es el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas, en cuanto a las leyes no se opongan". (8)

Además nos detalla lo siguiente: "Dícese es el - derecho de gozar, esto es, de sacar de la cosa todos los frutos que pueda producir y todos los placeres -- que pueda dar; de disponer, esto es, de hacer de ella el uso que mejor nos parezca, de mudar su forma, de enajenarla, destruirla; en cuanto no se opongan las - leyes, es decir que protegida la propiedad por la ley civil no ha de ser contraria a esta misma ley ni perjudicar a los derechos de los demás individuos de la sociedad".

7.-DE PINA, Rafael,
ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL, Tomo II Porrúa,
1973, pag. 63.

8.- ESCRICHE, Joaquín, Diccionario de Legisla -
ción y Jurisprudencia, tomo II, Ed. Cárdenas
1979, pág. 160.

Este mismo autor divide a la propiedad en dos -- formas, a saber: perfecta e imperfecta; la primera -- cuando no está dividida, cuando ningún derecho de un- extraño viene a limitar el ejercicio del derecho de -- propiedad; la segunda, cuando la relación está dividi- da, cuando el ejercicio del derecho de propiedad está limitado por un derecho que pertenece a otro propieta- rio.

Bonniecasse define la propiedad de la manera si- -- guiente: "Es el derecho real tipo, en virtud del cual es un medio social dado y en el seno de una organiza- ción jurídica determinada, una persona tiene la pre- -- rrogativa legal de apropiarse por actos materiales o -- por actos jurídicos todas las utilidades inherentes -- a una cosa". (9)

Ahora bien el derecho de propiedad está integra- do por tres facultades y ésto tiene su origen desde -- el derecho romano, y que fué muy usado en esa época, -- a saber:

- a).- **JUS UTENDI.**- derecho de usar, habitar.
- b).- **JUS FRUENDI.**- derecho de disfrutar, recibir los frutos o las rentas.
- c).- **JUS ABUTENDI.**- derecho de enajenar y dispo- ner de ella.

La propiedad según la Constitución General de la República, nos dice de la siguiente manera en su artí- culo 27 párrafo III, "La Nación tendrá en todo tiempo -- el derecho de imponer a la propiedad privada las moda- lidades que dicte el interés público".

1.2. CITA INCIDENTAL DE LA CONSTITUCION GENERAL.

La Constitución de 1917 acepta a la propiedad co- mo una función social y también reglamenta la ejecu- ción de actos positivos y por lo tanto los códigos --

civiles solo aclaran o prevén las prohibiciones, li
mitaciones que solo afectan en cuanto a la calidad
del carácter absoluto al derecho de propiedad.

Este artículo contiene disposiciones muy impor
tantes sobre aguas, minas, petróleo, etc., pero so-
lo nos interesa en cuanto se refieren a la propie-
dad. Este mismo artículo contiene varias direccio-
nes, a saber:

a) Acción constante del Estado para regulari-
zar el aprovechamiento y distribución de la propie-
dad y para imponer a ésta las limitaciones que dic-
te el interés público.

b) Dotación de tierras a los núcleos de pobla-
ción necesitados.

c) Limitación de la propiedad y fraccionamien-
to de latifundios.

d) Protección y desarrollo de la pequeña pro-
piedad.

e) Organización y explotación colectiva de --
los ejidos y comunidades.

f) La creación de nuevos centros de población
agrícola.

g) Fomentar la agricultura.

h) Evitar la destrucción de los elementos natu-
rales.

i) Regular el aprovechamiento de los elementos
naturales susceptibles de apropiación.

j) Distribuir en forma equitativa la riqueza -
pública y lograr su conservación.

k) Lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

l) Dictar medidas para ordenar los Asentamientos Humanos.

m) Establecer provisiones, usos, reservas y destin^{os} de tierras, aguas y bosques; y

n) Regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Los códigos civiles también se han ocupado de hablar acerca de la propiedad, por ejemplo:

El Código Civil del D.F. de 1884 sí definía la propiedad en su artículo 729, que al tenor de la letra decía: "La propiedad es el derecho de gozar y -- disponer de una cosa, sin más limitaciones que fijan las leyes", y el actual no la define sino que habla en el artículo 830 lo siguiente: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes".

El Código Civil de mi Estado natal, Veracruz, nos dice en el numeral 867, "el que tiene la propiedad de una cosa puede gozar y disponer de ella, pero tal aprovechamiento solo es lícito en cuanto se hace de acuerdo con los intereses de la sociedad" y el artículo 869 del mismo código habla "que la propiedad está sujeta en todo tiempo a las modalidades y limitaciones que dicte el interés público y a las disposiciones que se expidan para regular en beneficio social al aprovechamiento de las tierras, aguas y de -- más elementos naturales susceptibles de apropiación para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, para cuidar de su conservación y para evi -- tar los daños que pueda sufrir el perjuicio de la -- sociedad".

Se puede decir que este artículo es copia fiel - del artículo 27 párrafo III Constitucional, solamente que la Carta Magna lo hace de una manera más amplia.

Mi concepto sobre la propiedad es el siguiente:- Es el derecho o la facultad de gozar y disponer de un bien para sí y de reclamar la devolución de ella si - está en poder de terceros.

1.3.- ALGUNAS REFERENCIAS DE LA PROPIEDAD EN DERECHO EXTRANJERO.

El Código Civil de la URSS, (10), reconoce el de- recho de propiedad. Pero la Constitución no habla de- ella entre los derechos y deberes fundamentales de -- los ciudadanos. Pero sí el artículo 20 de la misma -- ley nos habla del derecho de propiedad sobre los aho- rros, la casa habitación, muebles de uso diario y tam- bién menciona el derecho de herencia. (11)

El artículo 6 expresa: "La tierra y el subsuelo, las aguas, los bosques, las fábricas, las minas de -- carbón y de mineral, los ferrocarriles, los transpor- tes por tierra o por agua, los bancos, los medios de- contacto de comunicación, las grandes empresas agríco- las organizadas por el Estado así como las empresas - municipales y la masa fundamental de habitaciones en- las ciudades y en las aglomeraciones industriales son propiedad del Estado, es decir son bienes del pueblo- todo entero". (12)

10.- Código Civil de 1922. Citado por IBARROLA, - Antonio de. Cosas y Sucesiones. Porrúa 1977. pág. 260.

11.- IBARROLA, Antonio de. Op. cit. pág. 261.

12.- IBARROLA, Antonio de. Op. cit. pág. 261.

13.- PLIANOL hace una crítica a esta definición, - diciendo que el derecho de propiedad no es - tan sólo absoluto sino que es esencialmente- exclusivo y natural perpetuo. Op. cit. pág.264.

El Código Francés nos dice sobre la propiedad,- "es el derecho de gozar y disponer de las cosas de manera más absoluta". (13)

El Código Español nos dice en su artículo 348,- "que la propiedad es el derecho de gozar y disponer - de una cosa sin más limitaciones que las que determinan las leyes".

En todas las definiciones o referencias de la - propiedad, tanto de origen nacional como de tipo ex- tranjero, tienen por finalidad "el derecho de gozar y disponer de alguna cosa", aunque en algunas disposi- ciones como de la URSS, son para ciertas cosas exclu- sivamente, en cambio el Código Civil Francés lo expre- sa "de disponer las cosas de una manera más absoluta", que es un concepto más liberal, por tratarse de un - - país capitalista, en donde un individuo puede ser pro- pietario de cualquier cosa y no como sucede en un - - país socialista como la URSS., en donde se puede ser- propietario de una reducida cantidad de cosas.

1.4.- MODALIDADES Y LIMITACIONES

Hablaremos sobre estos dos vocablos, porque han sido empleados en la mayoría de las leyes que nos ri- gen, por ejemplo la Constitución General de la Repú- blica en el artículo 27 párrafo Tercero, antes de la- Reforma de 1975, decía: "La Nación tendrá en todo - - tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada - las limitaciones y modalidades que dicte el interés - público," en la actual reforma se eliminó la palabra - limitación y solo quedó la de modalidades, desde mi - punto de vista debió de ser lo contrario, dejar limi- tación y eliminar modalidad; por lo que analizaremos- más adelante. El Código Civil del Distrito Federal en el artículo 830 nos dice: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes"; en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en el artícu- lo 1º párrafo segundo, dice: "se declara de utilidad-

pública e interés social el cumplimiento y observación de las disposiciones de este reglamento, de sus normas Técnicas Complementarias y de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de planificación, seguridad, estabilidad e higiene, así como las limitaciones y modalidades que se impongan al uso de los terrenos o de las edificaciones de propiedad pública o privada". Y así sucesivamente en cada una de las leyes que nos hacen referencia de estas palabras".

Se ha discutido mucho, por varios autores(14) (15) si estos vocablos son sinónimos o tienen un significado diferente. En primer lugar no pueden ser sinónimos, porque entonces se encontrarían mal redactadas todas las leyes que hablan de modalidad y limitación a la vez, ¿como se oiría, si se transcribieran en un mismo sentido estas palabras, por ejemplo, el texto del artículo 830 del Código Civil del Distrito Federal; "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y limitaciones" que fijan las leyes?; si fueran sinónimos, muy mal aplicados estarían. Otros autores (16) opinan que tienen un significado diferente, que es:

14.- AGUILAR, Leopoldo, Segundo Curso de Derecho Civil, 1975, pág. 75.

15.- Para el Lic. GALINDO GARFIAS, Ignacio, las limitaciones y modalidades son sinónimos, al decirnos que "en ocasiones, los efectos de la declaración de voluntad, quedan sometidos a ciertas limitaciones. A estas limitaciones se les denomina modalidades". Derecho Civil, Porrúa 1973, pág. 259.

16.- Lic. DIONICIO GUTIERREZ GARCIA, Juéz 2do. de lo Civil del Distrito. Poza Rica, Veracruz.

MODALIDAD.- es o quiere decir forma de aprovechamiento.

LIMITACION.- quiere decir prohibiciones impuestas por el legislador respecto a determinada facultad inherente al derecho de propiedad.

Y nos señalan como modalidad lo establecido en el artículo 27 Constitucional, fracciones VI y VII, en -- que se impuso la propiedad privada, así mismo la división de latifundios en el párrafo tercero parte final -- del mismo artículo.

"Fuera de las corporaciones a que se refiere las fracciones III, IV (las instituciones de beneficencia -- y los bancos), así como de los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, o de los núcleos dotados, restituidos o constituidos en centro de población agrícola, ninguna otra corporación civil podrá tener en propiedad o administrar por sí bienes raíces o capitales impuestos sobre ellos, con la -- única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al objeto de la institución"...

"Los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, tendrán capacidad para -- disfrutar en común la tierra, bosques y aguas que les -- pertenezcan o que les hayan restituido o restituyeren... (Fracc. VII)

"Los núcleos de población que carezcan de tierras y aguas o no las tengan en cantidad suficiente para las necesidades de su población, tendrán derecho a que se les dote de ellas tomando las de las propiedades inmediatas, respetando siempre la pequeña propiedad agrícola en explotación". (Párrafo tercero parte final del -- Art. 27 Constitucional)

Como limitaciones señalan el mismo artículo 27 de referencia, párrafo tercero y los artículos 834, 839, -- 840, 842 a 853 del Código Civil del Distrito Federal.

"Se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para el fraccionamiento de latifundios; para disponer, en términos de la Ley Reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación; para la creación de nuevos centros de población agrícola con tierras y aguas que sean indispensables; para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. (Párrafo tercero del Art. 27 Constitucional).

"El gobierno Federal podrá expropiar las cosas que pertenezcan a particulares y que se consideren como notables y características manifestaciones de nuestra cultura nacional, de acuerdo con la ley especial correspondiente". (Artículo 833 del Código Civil del Distrito Federal)

"Quienes actualmente sean propietarios de cosas mencionadas en el artículo anterior, no podrán enajenarlas o gravarlas, ni alterarlas en forma que pierdan sus características, sin autorización del C. Presidente de la República, concedida por conducto de la Secretaría de Educación Pública y Bellas Artes". - - (Art. 834 del Código Civil del Distrito Federal)

"En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina, a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio". (Art. 839 del Código Civil del Distrito Federal)

"No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario". (Art. 840 del Código Civil del Distrito Federal)

En un principio había aceptado este criterio, pero estudiando a fondo cada uno de estos vocablos llegue a conclusiones muy diferentes. Los diccionarios de la lengua española nos dicen que MODALIDAD.- es el modo de ser o de manifestarse. Esto sería en sentido estricto, este significado no liga absolutamente en nada con el que nos dan los segundos autores. No podemos variar el significado de las palabras que ya están establecidas en el diccionario, porque de lo contrario, cada jurisculto va ha variar el significado de la palabra según crea conveniente y estaremos haciendo a un lado nuestro más elemental diccionario. Aunque muchos estudiosos del Derecho, clasifican a éste como una ciencia y que ésta debe de cultivarse, ya que no siempre las palabras en estricto sentido gramatical deben significarlo mismo en el Derecho, y como ejemplo nos ponen la palabra ALIMENTOS, gramaticalmente quiere decir: cualquier substancia que sirve para nutrir; y en el Derecho a los alimentos no sólo implica lo que uno ingiere o nutre, sino que también, el vestido, los estudios, el techo, etc. Pero esta palabra no pierde el significado directo, aunque en el derecho es mucho más amplio. Aún con este ejemplo que nos muestran, no me hago coparticipe de esta opinión.

Estoy seguro que la palabra modalidad la emplearon en lugar de modificación, que es más acertada y que su significado es: cambiar la forma, la calidad, etc., en forma personal, ésta es la palabra que debe de emplearse en vez de modalidad, pero más acertado sería que se eliminara ésta y quedara simplemente limitación, que tiene un sentido amplio y se comprende fácilmente, porque en todas las leyes sólo existen limitaciones. Con la palabra modificación, es decir, cambiar la forma pondremos por ejemplo, que el propietario de una casa que sea tan antigua y que es digna de admirarse, sea convertida en un museo o en un edificio arqueológico, existe un cambio de uso, diferente al que le daba su propietario, pero existe una limitación también, que es, restringir al propietario el usar su casa como vivienda.

1.5.- CLASIFICACION DE LAS LIMITACIONES

I.- Por la causa:

- a).- Impuestos por la ley.
- b).- Impuestos por la voluntad del dueño que -- transmite el dominio, y las
- c).- Impuestos por la voluntad del dueño que sigue siéndolo de la cosa.

II.- Por el fin, se subdividen las impuestos por la -- ley en limitaciones de:

- a).- Interés público (de carácter predominante-- mente administrativo.)
- b).- Interés privado (de carácter civil, principalmente por la razón de la vecindad de los fundos).

III.- Por parte del dominio a que afectan, pueden distinguirse las restricciones:

- a).- Que hacen relación de la totalidad del dominio, y las
- b).- Que sólo tocan a alguna de sus facultades, como la de gozar o la de disponer.

Existe otra clasificación según Sánchez Roman(17) quien atendiendo a la causa, distingue cuatro grupos - de limitaciones:

- a).- Por razón del dominio eminente del Estado;-
- b).- Por razón de la voluntad del transmitente;-
- c).- Por razón de la misma voluntad del dueño, y
- d).- Por razón de un conflicto de derechos particulares.

17.- CASTAN TOBEÑAS. Der. Civil Español, tomo II, pág. 103, Madrid 1961, 9a. edic.

Cabe mencionar que dentro del derecho Administrativo se está manejando lo de las servidumbres públicas, pero que no equivalen a las servidumbres de tipo tradicional, es decir, a la del predio dominante y a la sirviente. Como servidumbre pública pondremos como ejemplo: El drenaje que pasa por un predio para servir a varios vecinos, aquí no hay servidumbre, sirviente ni dominante.

Es de gran importancia destacar sobre las limitaciones, hay algunas que imponen cargas y otras no.

Las que no imponen cargas. v.g.: Construir escalera de contraincendio en edificios, hospitales, etc.

Hay limitantes para cada destino de cada propiedad, que pueden ser propias o generalizadas.

Como ejemplo de las propias pondremos las limitaciones impuestas a cada tipo de construcciones, como -- son los cines, hospitales, casas particulares, estacionamientos, etc.

Las generalizadas son aquellas, en que ningún -- ciudadano podrá construir en cierta zona edificios que sobrepasen los 4 niveles, v.g. Coyoacán.

LIBRO SEGUNDO

PARTE AGRARIA

CAPITULO I

HISTORIA DE LA PROPIEDAD EN LOS AZTECAS.

En la obra de Lucio Mendieta y Núñez (18) el Problema Agrario en México, divide la propiedad de los aztecas en tres grupos, a saber:

- 1.- Propiedad del rey, nobles y de los guerreros.
- 2.- Propiedad de los pueblos.
- 3.- Propiedad del ejército y de los dioses.

A su vez los enumera según su importancia como sigue:

- a) Tlatocalalli.- tierra del rey;
- b) Pillalli.- tierra de los nobles;
- c) Altepetlalli.- tierra del pueblo;
- d) Calpullalli.- tierras de los barrios;
- e) Mitlehimalli.- tierras para la guerra; y
- f) Teotlalpan.- tierra de los dioses.

De una manera semejante lo hace la Lic. Martha Chávez Padrón. (19)

18.- Lucio Mendieta y Núñez. El Problema Agrario de México. Pág. 19, Porrúa. 1977, 14a. Ed.

19.- CHAVEZ PADRON, Martha. El Derecho Agrario - en México. pag. Porrúa. 1974, 3a. Ed.

En una forma distinta y más amplia respecto a la posesión de la tierra entre los aztecas, es la que a continuación expongo:

1.1.- TIERRAS DE PROPIEDAD COMUNAL. (20)

a.- Calpullalli.- Era el nombre de las tierras poseídas comunmente por los integrantes de cada calpulli, (21) mejor conocidas como las tierras de los barrios. En ellas, aparte de las cultivadas en forma comunal para el pago de los tributos, estaban entregadas en usufructo a cada uno de los miembros del calpulli. La única condición para disponer de este derecho era pertenecer al calpulli, un individuo y su familia podrían poseerla de por vida con las restricciones de no poderla enajenar, ni dejar de cultivarla durante un tiempo máximo de tres años, ya que de lo contrario la perdían.

1.2.- TIERRAS ADMINISTRADAS POR EL ESTADO.

a.- Teopantlalli o tierras de los templos.- Eran destinadas a sufragar los gastos de manutención del cuerpo sacerdotal, los de reparación y conservación de los templos y de las celebraciones religiosas. Estas tierras eran de magnífica calidad y de gran extensión.

20.- DATOS TOMADOS DE LA ENCICLOPEDIA HISTORIA DE MEXICO. SALVAT, Editores. Tomo III.

21.- CALPULLI.- Es la unidad social típicamente autosuficiente en la que se dan todas las condiciones básicas de la producción.

b).- Tlatocatlalli o tlatocamilli.- eran tierras o sementeras del señorío. Eran arrendadas para sufragar los gastos del palacio, que incluían entre otros, el dar de comer a los huéspedes, a los pobres y a los principales. Estaban asignadas a los gobernantes, de tal manera que cualquier individuo, aunque fuese el señor supremo o tlaloani le estaba vedado disponer de ellas a no ser que pagase el arriendo correspondiente.

c).- Tecpantlalli.- sus frutos eran aprovechados para el sostenimiento de los servidores del palacio, al igual que los tlatocatlalli, los derechos de estas tierras pasaban a los sucesores del cargo, pero siendo éste también hereditario aparentaban ser propiedad de los cortesanos.

d).- Tecuhtlatoque.- tierra de los jueces, eran señaladas por el tlatoani como pago de los servicios de estos distinguidos hombres, se asignaba con respeto al cargo y a su labor con base en el arrendamiento.

e).- Milchimalli y Cacalomilli.- eran las tierras señaladas para cubrir el avitual^{*} llamamiento durante el lapso de las guerras; en la primera los frutos que se obtenían se utilizaban para hacer biscocho o tortillas de maíz tostadas y en las segundas se utilizaban el grano tostado para preparar ciertos atolles.

f).- Yaotlalli o tierras del enemigo.- - - Eran las ganadas en la guerra. Estas las delimitaban y pasaban a formar parte de las posesiones ya mencionadas.

1.3.- LAS PROPIEDADES DE CARACTER PRIVADO.

a).- Pillalli.- tierra de los nobles, este tipo de posesión para estas tierras parece haber tenido dos modalidades: 1.- Era propio de los miembros de la antigua nobleza transmitir a su descendencia los -

*.-De vituallas.

derechos de estas tierras; 2.- Esto era a los individuos no nobles, por su valor y hazañas en la guerra, - el tlatoani podía encumbrarlos y al mismo tiempo otorgarles tierra para que se sustentasen.

b).- Tecpillalli.- Tierra de los individuos de ilustre cepa. Los derechos de estas tierras la poseían los nobles de una muy lejana ascendencia.

"Todos los reinos indígenas de la época se encontraban poco más o menos en el mismo grado evolutivo y estaban organizados de un modo semejante, el rey o cacique, la clase sacerdotal, los guerreros de alcurnia y la nobleza eran los dominadores del pueblo, los que gozaban todas las preeminencias y éstas desigualdades sociales se traducían naturalmente, en la organización de la propiedad". (22)

En esta época la tierra estaba en manos de unos cuantos, que eran los que disfrutaban de todos los frutos obtenidos, los que podían transmitir los derechos a sus descendientes sin problema alguno, - - eran los de la alta monarquía, eran un grupo de escogidos de preeminencia social, de la riqueza y de la influencia política. Casi lo mismo sucede en la actualidad, los poderosos de influencia política, son los que tienen grandes extensiones de tierra y que son conocidos en nuestro ámbito como latifundistas.

C A P I T U L O I I

DIFERENTES TIPOS DE PROPIEDAD EN LA EPOCA COLONIAL

2.1.- ANTECEDENTES.

En la conquista de México, cuando los Españoles aprovecharon la poca defensa del pueblo mexicano desposeyendo a todo indígena que tuvieran a su alcance, entonces se empezó a notar con más auge la propiedad privada y más aún cuando Don Fernando V dicta en Valladolid (España) la "Ley para la distribución y arreglo de la propiedad particular" (1513), que en grandes rasgos decía: "Porque nuestros vasallos se alientan a la aventura, al descubrimiento y a la población de las Indias, y para que puedan vivir en una forma acomodada. Y que es nuestro deseo que se puedan reparar tir casas, solares, tierras, caballerías y peonías a todos aquellos que llegan a nuevos lugares y pueblos". (23)

Como es sabido que los Españoles se apoderaron de todos los bienes del pueblo mexicano por medio de la fuerza bruta, como es la más remota costumbre del más fuerte, que desgraciadamente esta tradición perdura hasta los presentes días, en que el pez más grande se devora al más pequeño. Dejando al débil sin la más mínima propiedad.

23.- ESCRICHE, Joaquín, Dicc. de Legislación y Jurisprudencia tomo II, pág.188. 1979. Edit. CARDENAS.

Esta ley se dictó con la finalidad de mejorar la colonización, así como contribuir en los servicios prestados a la corona por parte de los conquistadores. De la misma manera se destaca el servicio prestado por un soldado a caballo que eran más eficientes que un soldado a pie.

Estos son los diferentes tipos de propiedad - que se encontraban en la Nueva España:

2.2.- PROPIEDAD DE TIPO INDIVIDUAL:

a).- LAS MERCEDES REALES.- Precisamente con el ordenamiento anterior encontramos el origen de las Mercedes Reales, aunque en el principio se crearon como una recompensa de la corona para sus vasallos a quienes les concedían el dominio de las tierras a nombre del Reino Español habían conquistado, y que más tarde se dieron también como ventas y donaciones para favorecer la colonización. Se les dió el nombre de mercedadas, porque para ser válidas -- era necesario fueran confirmadas por un decreto -- real que se denominaba merced.

Los Beneficios con una Merced Real tenían las siguientes obligaciones y limitaciones:

1.- Tenían la obligación de sembrar, edificar y poblar, garantizando la observación de su conducta con el otorgamiento de una fianza.

2.- No podían abandonarla antes de que pasara un período de 4 años, ni aún para ocupar otras tierras, bajo la pena del pago de una multa de 10,000-maravides (24) y declararse nulo el repartimiento anterior.

3.- Se limitaba el derecho de propiedad del beneficiado con el repartimiento, prohibiendo vender a la Iglesia, sancionándose la violación de este precepto con la pérdida de las tierras.

b).- CABALLERIAS.- La caballería era un tipo de tierra que se daba en merced a un soldado de caballería, que tenía una medida aproximadamente de 42.79.53 hectáreas.

c).- PEONIAS.- Era una medida de tierra que se le daba a un soldado de infantería, que era una quinta parte de una caballería, que media aproximadamente 8.55.70 hectáreas.

d).- SUERTES.- Era un solar para la labranza que se daba a cada uno de los colonos de las tierras de una capitulación, o en simple merced. (25)

e).- CAPITULACIONES.- La capitulación se le daba a una persona que se comprometía a colonizar un pueblo y en pago de ello se le daba determinada cantidad de tierras.

f).- LAS ENCOMIENDAS.- Hernán Cortés estableció las encomiendas en la Nueva España. Su objetivo fue encomendar indios a los españoles para que se les adoctrinara en la religión católica; pero en realidad de lo que se trató fue de proporcionar a los españoles mano de obra barata, trabajadores a quienes explotaban sin medida y sin clemencia y aún cuando Carlos V se opuso el sistema de la encomienda, de igual manera que todos sus sucesores, los intereses creados hicieron nugatorias las buenas intenciones de los monarcas. Lo cierto que el español que recibía la merced de una o varias caballerías recibía

24.- Antigua moneda española.

25.- CHAVEZ P. Martha, El Derecho Agrario en México. Porrúa, pág. 110. 1974, 3a. Ed.

cierto número de nativos encomendados a su celo religioso a la par de su codicia. Y así explotaba al mismo tiempo la tierra y el hombre y en poco tiempo se convertía en personaje poderoso y acaudalado, y cuando ya no necesitaba de sus servicios, por cualquier razón o por su edad, los abandonaba para que buscasen el alimento en los montes y sierras, donde vivían bar baramente en su entera libertad.

Las encomiendas se suprimieron de hecho hasta ya avanzado siglo XVIII.

2.3.- PROPIEDAD DE TIPO COLECTIVO

a).- EL FUNDO LEGAL.- Era una extensión de tierra donde se asentaba la población, el casco de un pueblo, con su iglesia, edificios públicos y casas de los pobladores.

b).- EL EJIDO.- Se ubica en las afueras del pueblo, era de uso y disfrute comunal, enajenable e imprescriptible, tenía por finalidad que los indios tuvieran allí sus ganados sin que se revolvieran con los de los españoles.

El ejido en esta época tiene un concepto muy diferente al que prevalece actualmente.

c).- TIERRAS DE REPARTIMIENTO.- También se conocieron como tierras de comunidad o de parcelidades pero se disfrutaban individualmente; se sorteaban entre los habitantes del pueblo con el fin de cultivarlas; estas tierras se constituyeron con las tierras ya repartidas o las que por labranza se dieron.

d).- PROPIOS.- Los productos obtenidos de estas tierras eran para sufragar los gastos públicos, pero en vez de ser cultivadas colectivamente, los ayuntamientos que eran los administradores los rentaban, aplicando lo que por este concepto percibían, los gastos públicos.

e).- LA PROPIEDAD COMUNAL. La propiedad comunal tiene su nacimiento en la época más remota de nuestra historia, es decir en la etapa precolombina; desde que se constituyó el pueblo de Aztlán en el Valle de México, se formaron o constituyeron diferentes tipos de propiedad, como se vió al principio de este estudio. Los dominantes eran los reyes, los nobles y los guerreros.

Sólo estaban capacitados para gozar de la propiedad comunal, todos los descendientes del calpulli. Cuando llegaron los conquistadores al Valle de México, dispusieron de las propiedades, principalmente la de los reyes, de los nobles, de los guerreros, las que estaban destinadas al culto religioso y al sostenimiento del ejército. Se piensa que la propiedad más respetada por los españoles, fué la que pertenecía a los barrios (calpulli) propiedad comunal de los pueblos, porque era la más pobre en su productividad.

La ley de la Reforma Agraria habla mucho de la propiedad comunal, pero en ningún momento hace una definición de ésta; para que exista una propiedad comunal debe tener los siguientes requisitos.

a).- Que sean terrenos que se hayan adquirido por medio de algún título, ya sea virreinal o de cualquier otro tipo.

b).- Que se mantengan los terrenos en forma continua y pacífica, y

c).- Que su explotación sea en forma colectiva.

2.4.- PROPIEDAD DEL ESTADO

Es preciso señalar antes que todo "Las Bulas - Noverit Universi", mejor conocidas como "Las Bulas - de Alejandro VI", expedidas por el Papa de este mismo nombre, con fecha 4 de mayo de 1493. Esta Bula es expedida para dar por terminado el conflicto existente entre las naciones de España y Portugal, sobre los - nuevos descubrimientos de tierra firme. De acuerdo - a la Bula, correspondería a la Corona Española todo - lo que se descubriese al Oeste de una línea meridional trazada a 100 leguas al Poniente de las Islas - Azores y las del Cabo Verde, y que no hubiesen tomado posesión ninguna potencia cristiana hasta la Navidad de 1492, a Portugal le correspondería todo lo - que descubriera al Poniente de la misma. (26) Alejandro VI (Rodrigo Borja) ha sido el único Papa de nacionalidad española, por tal motivo en la expedición de la Bula favoreció a España. (27)

Las Bulas de Alejandro VI, aunque éstas tengan su antecedente en España, no se trata de un tipo de propiedad que se haya desarrollado en ese país, sino en la Nueva España y todo lo que respecta a América-Latina. Estas Bulas fueron el único y verdadero título que justificó la ocupación de las tierras de Indias por las fuerzas reales de España. (28)

26.- IBARROLA, Antonio de, Op. cit. pág. 292

27.- Diccionario Salvat, tomo II.

28.- MENDIETA Y NUÑEZ, Op. cit. pág. 36

El patrimonio real estaba constituido por tres clases de bienes:

I.- Patrimonio del Estado.- Formado por propiedades, rentas y derechos con que estaba dotado el Tesoro Real, para los gastos de administración, orden y protección del reino.

II.- Real Patrimonio.- Formado por propiedades, rentas y derechos con que estaba dotada la Casa Real para los gastos públicos y para emprender nuevas guerras y conquistas.

III.- Patrimonio Privado del Rey.- Formado por bienes que el rey posee como persona privada, por herencia, donación legado y compra. (29)

C A P I T U L O I I I

LA PROPIEDAD DESPUES DE LA INDEPENDENCIA

3.1.- ANTECEDENTES.

El problema agrario fue una de las causas de la guerra de Independencia; para los principios del siglo XIX, la cantidad de indígenas despojados era ya demasiado grande, se llegó a formar un gran número de individuos sin amparo y protección.

Los indios y las castas consideraban a los españoles como la causa de su miseria, a consecuencia de ello la guerra de Independencia la integró la población rural en su mayor contingente, esa lucha fue hecha por los Indios labriegos, guerra de odio en que lucharon dos elementos: el de los españoles opresores y el de los indios oprimidos. "Las masas de los indios no combatieron por ideales de Independencia y de mocracia que estaban muy por encima de su mentalidad; la Independencia fue una guerra en cuyo fondo se agitó indudablemente el problema agrario para entonces ya perfectamente definido en la vida nacional". (30)

La causa primordial de las rebeliones de los indios fue la condición de inferioridad económica y social en que se les colocó desde los primeros tiempos de la colonia, la tiranía de las autoridades, el despojo de sus tierras, las cargas abrumadoras, además de los malos tratos, los castigos inhumanos y los atropellos a sus familias.

El problema agrario, por lo tanto nació y se desarrolló durante la época colonial. Cuando México logró independizarse llegaba ese problema como herencia del régimen pasado.

La propiedad en la época independiente, se encontraba dividida de la siguiente manera según Martha Chávez Padrón: a) Propiedad latifundista; b) Propiedad eclesiástica; c) Propiedad indígena. (37)

Según mi criterio la división de la siguiente manera:



30.- MENDIETA Y NUÑEZ, Op. cit. pág. 36

37.- CHAVEZ P. Martha, Op. cit. pág. 19.

3.2.- PROPIEDAD PRIVADA.

En la época Independiente se expidieron infinidad de leyes, decretos y reglamentos, para resolver los problemas de la propiedad que ya venían existiendo antes de la Independencia, por la defectuosa distribución de la tierra y la mala distribución de los habitantes.

La primera disposición de México Independiente sobre la colonización, fué dictada por Iturbide el 23 de marzo de 1821, en la que se concede a los Militares que habían pertenecido al ejército Triguarante. -- una*fanega de tierra (38) y un par de bueyes.

La Junta Nacional Instituyente expide un decreto de una verdadera Ley de Colonización (1823) en la que se ofrecen tierras a los extranjeros para que residieran en el país.

El 14 de octubre de 1823 se expidió otro decreto, que se refiere a la fundación de una nueva provincia en el Istmo y cuya capital sería Tehuantepec, en la que se ordenaba que las tierras baldías de ese lugar se dividieran en tres partes:

a).- Entre los militares y personas que hubieran prestado servicios a la patria, pensionistas y cesantes;

b).- Se beneficiaría a los capitalistas nacionales y extranjeros que se establecieran en el país conforme a las leyes de colonización;

c).- Sería repartida por las diputaciones provinciales en provecho de los habitantes que carecieran de propiedad. (39)

38.- *FANEGA DE TIERRA.- Eran 50,784 varas cuadradas. Equivalencia a 3 hectáreas, 50 áreas, 63 centiáreas.

39.- MENDIETA Y MARTÍNEZ, L. op. cit. pág. 103.

La primera Ley de Cononización fue expedida el 18 de agosto de 1824 en la que se ordena que se repartiesen las tierras baldías entre aquellas personas -- quienes quisieran colonizar el Territorio Nacional, de preferencia que fueran mexicanos y también tendrían -- preferencia los habitantes de los pueblos vecinos, no importando los servicios que hubieren prestado a la Na ción.

En el año de 1830 (6 de abril) el Congreso dictó otra Ley de Colonización, en la que permitía que se re partiesen los baldíos entre familias mexicanas y extran geras que quisieran habitar los lugares descolonizados del país, y proporcionándoles a las familias toda ayuda económica por un año y herramientas para la labranza.

Para el año de 1846 ya se había expedido un re glamento sobre la colonización en la que se ordenó el re partimiento de los baldíos según las medidas agra rias coloniales, pero el repartimiento se haría por me dio de subasta pública, con un valor de cuatro reales por acre. (40)

Aparte de estas leyes que ya he mencionado, se -- dictaron un variado número de ellas que no viene al ca so mencionar por su poca importancia, lo único que -- quiero, es dar a entender como era la propiedad en la -- época independiente. Al dictar o expedir leyes de este género, era con la finalidad de sacar al indígena del -- lugar donde vivía, lugar en la que poseía una miseria de tierras, ya que había sido despojado por los españo les y éstos últimos habían acaparado lo mejor y que -- ahora eran los terratenientes y los indígenas quienes eran los pequeños o nada propietarios. En el decreto -- de 4 de enero de 1823, en el artículo 2o. se señala -- que "el primer gobierno de México Independiente estima que el latifundio era uno de sus principales proble -- mas". (41)

Lucio Mendieta y Núñez (42) nos dice que "el indio del México Independiente se caracteriza por su apatía y por su arraigo a la tierra en donde ha nacido; era necesario mejorarlo en su medio y no dictar leyes encaminadas a sacarlo bruscamente de él. Que por tal razón fracasaron las leyes de colonización".

Con estas leyes se quería resolver el problema de los indígenas a dejar sus pocas tierras y aún para aquellos que no la tenían para ir a ocuparlas en aquellos lugares despoblados, pero éstas fueron ineficaces porque no se observó la ignorancia del indígena, que la mayoría no sabía leer ni escribir y porque los medios de comunicación eran tardados y difíciles, por lo tanto para aquellos que perdieron sus tierras ni las recuperaron ni fueron a poblar tierras para obtenerlas.

También en las leyes de colonización se exhortó a los extranjeros a que viniesen a colonizar los lugares deshabitados. Para ese entonces ya había extranjeros con propiedades.

También vale mencionar que en estos tiempos la iglesia poseía una inmensidad de propiedades, que más adelante veremos.

40.- Cuatro reales por acre, equivalente a 40 -- áreas y 47 centiáreas.

41.- MENDIETA Y NUÑEZ, Op. cit. pág. 102.

42.- MENDIETA Y NUÑEZ, Op. cit. pág. 106

Los indígenas que era la gente más humilde (y que en la actualidad lo sigue siendo) y desposeídos de sus tierras y que solo tenían un miserable pedazo de tierra que no suplía cada una de las necesidades del campesino, desposeídos por aquellos cuya mentalidad era de muy grandes ambiciones, los españoles, y que éstos eran los grandes caciques, los que pensaban que todo aquello que veían era de ellos y de igual manera algunos otros extranjeros, quienes el gobierno mexicano les abrió las puertas para entrar a nuestro territorio, con las famosas leyes de colonización, para que formasen colonias en diferentes puntos de la República que estuviesen despoblados, y poco a poco se fueron expandiendo hasta donde les fue posible, ya sea comprando, invadiendo o arrebatando que era el más usual y más fácil procedimiento en nuestra época independiente.

3.3.- LA PROPIEDAD ECLESIÁSTICA

En el año de 1524 desembarcaron en el puerto de Veracruz doce religiosos franciscanos a quienes dirigía Fray Martín de Valencia. Religiosos de porte humilde no tenían más riqueza, si riqueza pudiera llamarse, que sus hábitos raídos y polvosos y la cruz que simbolizaba el Cristianismo. Llegaron poseídos de amor evangélico, de espíritu caritativo y de sentimientos de paz para todos los hombres. Pero pasaron unos cuantos años y poco a poco fueron llegando otros franciscanos y religiosos de otras órdenes. Solicitando solares para edificar sus templos; más con el lento transcurrir del tiempo aquellos solares se fueron agrandando y las órdenes religiosas fueron adquiriendo propiedades rústicas y urbanas hasta tal punto que, a fines del siglo XVIII, el clero en México era la entidad económica más poderosa, tanto por sus propiedades y sus cuantiosos capitales invertidos en préstamos de diversa índole.

La propiedad eclesiástica puede clasificarse en los siguientes grupos:

- 1.- Bienes muebles;
- 2.- Impuestos sobre bienes raíces, para capellanías.
- 3.- Capitales destinados al sostenimiento de instituciones religiosas.
- 4.- Bienes de cofradías: eran asociaciones o comunidades civiles, con fines piadosos o benéficos y anexos a algún templo o iglesia.
- 5.- Bienes destinados al sostenimiento de instituciones religiosas.
- 6.- Edificios de templos, iglesias y monasterios- y los capitales adquiridos por diezmos, primicias y limosnas.
- 7.- Los bienes destinados a colegios, seminarios- hospitales y en general a instrucción que estaba administrada y dirigida por el clero.

La propiedad eclesiástica favoreció también en -- gran parte a la decadencia de la pequeña propiedad agraria de los indios, por cuanto amortizaba fuertes capitales y sustraña del comercio grandes extensiones de tierra. La propiedad del clero era una de las más grandes según Don Miguel Lerdo de Tejada y Don Lucas Alamán, el valor de los bienes de éste ascendían aproximadamente a 300 millones de pesos, según su cálculo. (43)

La amortización de los bienes por parte de la -- Iglesia, se consideraban manos muertas, porque no las trabajaban y casi no pagaban impuestos y como iban aumentando sus bienes, llegó a tal grado que el erario llegó a estar en bancarrota, y para salvar al país de esta --

situación se pensó en desamortizar los bienes de la iglesia, y para el año de 1859, el 12 de junio se expide la Ley Nacional de los Bienes Eclesiásticos, que dió muerte a la concentración de los bienes del clero.

3.4.- PROPIEDAD DEL ESTADO

El decreto del 29 de mayo de 1853 expedido por Antonio López de Santa Ana, declara en el artículo Primero que "pertenece al dominio de la Nación: Los terrenos baldíos de toda la República".

De esta manera el Estado declara su propiedad.- Aunque en la Constitución de 1857 en el artículo 27 estableció:

a).- La incapacidad legal de todas las corporaciones civiles y religiosas para adquirir bienes raíces o administrar capitales impuestos sobre ellos, y

b).- Sólo queda exceptuados los ejidos.

La propiedad de la Nación puede dividirse en cuatro clases, para esta época, de acuerdo a la Ley sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos del 25 de marzo de 1894, a saber:

I.- Terrenos baldíos.- Todos los terrenos de la República que no hayan sido destinados para el uso público, ni que se hayan concedido por título oneroso o lucrativo a individuos o a una corporación.

II.- Demasías.- Los terrenos poseídos por particulares con título primordial y en extensión mayor a la que este determine.

III.- Excedencias.- Los terrenos poseídos por particulares por un período de veinte años o más.

IV.- Terrenos Nacionales.- Los terrenos baldíos descubiertos, deslindados y medidos por comisiones -- oficiales. (44)

44.- Ley de Terrenos Baldíos de 20 de julio de 1894. Citada por MENDIETA Y NUÑEZ, Op.cit., pág. 144.

C A P I T U L O I V

LA PROPIEDAD DESPUES DE LA REVOLUCION MEXICANA

4.1.- ANTECEDENTES.

Antes de iniciarse la Revolución Mexicana, la agricultura pasaba por una situación muy difícil, debido: A la pésima distribución de la tierra; a las muy lamentables condiciones de la vida de los campesinos; al atraso de la técnica agrícola; a la inseguridad y a la falta de garantías para los hombres del campo; la falta de obras de beneficio colectivo para mejorar la productividad de la tierra; a la falta de estímulos para abrir nuevas tierras al cultivo y a la falta de educación y preparación de los campesinos.

Algunas consecuencias que motivaron el movimiento revolucionario:

El latifundismo, se inició en México, desde la época colonial, cuando los hacendados españoles se adjudicaron grandes extensiones de tierra, atropellando con frecuencia el derecho de posesión comunal de los pueblos. El clero también fue uno de los acaparadores de grandes extensiones de tierra y en conservación del sistema latifundista.

La Reforma Liberal, que despojo al clero y a las comunidades de los bienes que tenían, produjo una intensificación del latifundismo, ya que los hacendados se apropiaron de los bienes desamortizados. Pero

el auge más populoso del latifundismo en México fue alcanzado en la época de la dictadura de Don Porfirio Díaz. En ese tiempo y con el amparo de las leyes protectoras, los caciques amigos del general Díaz se apoderaron de las mejores extensiones de tierra.

4.2.- LEYES QUE FAVORECIERON AL LATIFUNDISMO.

Las principales leyes que favorecieron el desarrollo del latifundismo a fines del siglo pasado fueron: La Ley de Baldíos, del 20 de junio de 1863, en la que se definía lo que es un terreno baldío y se facultaba a los habitantes del país para denunciar en su beneficio los terrenos de esa denominación; la Ley de Colonización del 31 de mayo de 1875, en la que se hacía una atenta invitación a los extranjeros para que vinieran a colonizar nuestro territorio concediéndoles todo tipo de facilidades y concesiones especiales; la Ley de Deslindes del 15 de diciembre de 1883, que facultó a unas Compañías Deslindadoras de Terrenos Baldíos, para señalar los terrenos que no tenían dueño. Estas compañías estuvieron a cargo de personas sin escrúpulos, que por tener amistades estrechas con políticos del gobierno Porfirista, lograban que fueran complacidas sus demandas y obsequiados sus deseos. En poco tiempo estas compañías se posesionaron de extensiones inconcebibles, pues se les había ofrecido una buena parte de los terrenos baldíos que deslindarían. No solo deslindaron baldíos sino que también las tierras de aquellos propietarios que no pudieron exhibir títulos de propiedad y que carecían de influencia política.

4.3.- SITUACION DEL CAMPESINO MEXICANO.

El campesino se encontraba en este tiempo sin tierras, sin comida, sin derechos, sujetos a castigos inhumanos, endeudados en las tierras de raya, sin esperanza de que se les hiciera justicia, ya que sus amos eran las autoridades políticas introducidas en

el poder, los peones mexicanos se encontraban en una - situación muy angustiada, intolerable, de máxima desesperación, desposeído de todo menos de su fuerza de trabajo.

La superficie cultivada en 1910, estaba repartida entre 10 mil haciendas y 30 mil ranchos, viviendo - en calidad de peones el 80% de la población mexicana.-
(45)

Por esta situación que se encontraba el campesino mexicano, se lanzó a la lucha por defender sus derechos como ciudadano, dejando rienda suelta a su valor y valentía, para poder conseguir, lo que de años atrás le pertenecía, un pedazo de tierra que cultivar.

Se levantaron en armas, algunos dirigentes que - estaban inconformes con la dictadura de Díaz, y surgieron grandes militantes de la Revolución que dictaron planes que enarbolaban sus ideales, para defender la causa, como son:

4.4.- EL PLAN DE SAN LUIS.

El 5 de octubre de 1910 el señor Francisco I. Madero publicó el Plan de San Luis, para derrocar al Dictador.

Este plan tuvo un inicio meramente de carácter - político, pero tuvo auge y apoyo popular, por el descontento de las masas rurales que se encontraban desposeídas, y no olvidando el aspecto agrario era el malestar social. En el artículo 3^a expone lo siguiente:

45.- GONZALEZ BLACKALLER, Ciro. Historia Contemporánea de México. Herrero 1970, pág. 152.
8a.Ed.

"Abusando de las Leyes de Terrenos Baldíos, -- numerosos pequeños propietarios en su mayoría indígenas, han sido despojados de sus terrenos por acuerdos de la Secretaría de Fomento o por fallos de los Tribunales de la República, siendo de toda justicia restituir a sus antiguos poseedores los terrenos que se les despojó de un modo arbitrario, se declaran sujetas a revisión tales disposiciones y fallos y se les exigirá a los que las adquirieron de un modo tan inmoral o tan arbitrario, o a sus herederos, que las restituyan a sus primitivos propietarios, a quienes pagarán también una indemnización por los perjuicios sufridos. Sólo en caso de que esos terrenos hayan pasado a terceras personas antes de la promulgación de este Plan, los antiguos propietarios recibirán indemnización de aquellos en cuyo beneficio se verificó el despojo". - (46)

Se dice que Madero no cumplió fielmente con su plan en el aspecto agrario, ya que dejó en manos de los conservadores la solución de tan importante problema, precisamente en poder de aquellos que no tenían la menor intención de resolverlo.

Tal circunstancia provocó el descontento de algunos revolucionarios, primordialmente a los que acaudillaba Emiliano Zapata, en el Sur del país.

Don Porfirio consideró perdida su situación y entabló pláticas con Madero, se concentraron en Ciudad Juárez, Chih., sus representantes, en donde firmaron un tratado de paz en el cual Díaz y Madero renunciarían a sus puestos, mientras que Francisco León de la Barra gobernaría interinamente el país, para luego convocar a elecciones.

Francisco I. Madero y Pino Suárez resultaron electos para la presidencia en las elecciones del -- primero de octubre de 1911.

Al llegar a la presidencia Madero se olvidó de sus compañeros de armas, y éstos se desilusionaron -- al ver el incumplimiento de los postulados del Plan de San Luis. Pronto sus antiguos correligionarios -- le comenzaron a atacar por medio de la prensa por no restituir las tierras a los campesinos, que los latifundistas habían arrebatado. El señor Madero contestó, diciendo, que él nunca se había comprometido a -- quitar a los hacendados para resolver el problema -- agrario.

4.5.- EL PLAN DE AYALA.

Al triunfo de la Revolución Mexicana, Zapata -- le pidió al Presidente Madero que expidiese una Ley agraria que mejorara la situación del campesino, pero Madero hizo caso omiso de tal petición; entonces Zapata reanudó la lucha pero en esta ocasión contra el Maderismo. El caudillo del Sur lanzó el Plan de -- Ayala el 28 de noviembre de 1911, y en dicho Plan te -- nía por contenido lo siguiente:

Artículo 6o. "Como parte adicional del Plan -- que invocamos, hacemos constar: que los terrenos, -- montes y aguas que hayan usurpado los hacendados, -- científicos o caciques, a la sombra de la tiranía y -- de justicia venal, entrarán en posesión de estos bie -- nes inmuebles desde luego los pueblos o ciudadanos -- que tengan sus títulos correspondientes a esas pro -- piedades de las cuales han sido despojados por la ma -- la fe de nuestros opresores, manteniendo a todo tran -- ce con las armas en las manos la mencionada pose -- sión y los usurpadores que se consideren con derecho a ellas lo deducirán ante los Tribunales especiales -- que se establezcan con el triunfo de la revolución".

Artículo 7o. "En virtud de que la inmensa mayo -- ría de los pueblos y ciudadanos mexicanos, no son --

más dueños que del terreno que pisan, sufriendo los -
horrores de la miseria sin poder mejorar en nada su -
condición social ni poder dedicarse a la industria o -
a la agricultura por estar monopolizados en unas cuan -
tas manos, las tierras, montes y aguas, por esa causa
se expropiará, previa indemnización de la tercera par -
te de esos monopolios, a los poderosos propietarios -
de ellas, a fin de que los pueblos y ciudadanos de Mé -
xico obtengan ejidos, colonias, fundos legales para -
pueblos o campos de sembradura o de labor, y se mejo -
re en todo y para toda la falta de propiedad y bienes
tar de los mexicanos".

Artículo 8o. "Los hacendados, científicos o ca -
ciques que se opongan directa o indirectamente al pre -
sente Plan, se nacionalizarán sus bienes y las dos --
terceras partes que a ellos corresponde se destinará -
para indemnizaciones de guerra, pensiones para las --
viudas y huérfanos de las víctimas que sucumban en la
lucha por este Plan".

Artículo 9o. "Para ejecutar los procedimientos -
respecto a los bienes antes mencionados se aplicarán -
las leyes de Desamortización según convenga, de norma
y ejemplo pueden servir los puestos en vigor por el -
inmortal Juárez, a los bienes eclesiásticos, que es -
carmentaron a los déspotas y conservadores que a todo
tiempo han pretendido imponernos el yugo ignominioso -
de la opresión y el retroceso".

Como medios para conseguir sus propósitos esta -
blecía: a).- El desconocimiento de Madero como jefe -
de la Revolución y como Presidente de la República; -
b).- El reconocimiento del General Pascual Orozco co -
mo jefe de la Revolución libertadora o el de Emiliano
Zapata en caso que no aceptare Orozco; c).- Continuar
la revolución hasta conseguir los propósitos del Plan.

Hubo muchos otros planes en el curso de la revolución, los más avanzados de ellos con demandas obreras que siguen en general la línea del programa de 1906 del Partido Liberal. Pero el carácter revolucionario del Plan de Ayala está determinado fundamentalmente por dos aspectos.

Uno, es el punto que plantea la nacionalización de todos los bienes de los enemigos de la revolución, que es decir de todos los terratenientes y capitalistas de México.

El otro, que va más allá del ala pequeñoburguesa jacobina, que de hecho trasciende los marcos jurídicos burgueses y tiene un contenido objetivo anticapitalista, es el que dispone que los campesinos despojados de sus tierras entrarán en posesión de ellas desde luego, las tomarán inmediatamente ejercitando su propio derecho y poder. Esa posesión mantenida a "todo trance -- con las armas en las manos". Y serán los terratenientes usurpadores quienes, al triunfo de la revolución, tendrán que acudir ante Tribunales especiales para probar su derecho a las tierras ya ocupadas y recuperadas en el curso de la lucha por los campesinos.

Todos los demás planes prometen que al triunfo de la revolución se dictarán tales y cuales leyes para distribuir las tierras de tal o cual manera; o dicen que los campesinos con títulos deberán probar su validez ante los tribunales para que los terratenientes se las entreguen. Por el contrario el Plan de Zapata llama a tomar las tierras desde luego, inmediatamente, armas en mano y establece que serán los terratenientes quienes tendrán que acudir a Tribunales revolucionarios, pues se presume la posesión legítima por los campesinos. Esto significa arrojar la carga de la prueba sobre los terratenientes, no sobre los campesinos; es decir, poner patas arriba al régimen jurídico burgués y establecer un sistema revolucionario de leyes y Tribunales.

Además, esa posesión será defendida con las - - armas, lo cual supone que el régimen revolucionario - se establecerá sobre el principio del pueblo en armas. En efecto, en esta formulación del Plan estaba contenido el principio de la organización militar en forma de milicias territoriales ligadas a la producción y - sin necesidad de cuarteles, ejército profesional o -- destacamentos permanentes, que son sustituidos por -- trabajadores en armas organizados sobre la base de -- sus lugares de trabajo. Este principio fue mantenido en todo momento por el zapatismo, desde el instante - mismo en que se negaron a entregar las armas a Madero.

4.6.- ADICIONES AL PLAN DE GUADALUPE, TAMBIEN CONOCIDO COMO PLAN DE VERACRUZ.

Este plan tiene su antecedente en el Plan de -- Guadalupe expedido por Venustiano Carranza el 26 de - marzo de 1913, y fué de carácter puramente político, - y se concreta únicamente en 7 artículos, a saber: I.- Se desconoce a Victoriano Huerta como Presidente; II.- Se desconoce los poderes Legislativo y Judicial; III.- Se desconoce a los Estados que reconozcan a tales poderes; IV.- Se reconoce a Venustiano Carranza como -- primer jefe del Ejército Constitucionalista; V.- Carranza se encargará enteramente del Poder Ejecutivo;- VI.- Convocará a elecciones el Presidente interino, - tan luego se haya consolidado la paz; VII.- El primer Jefe del Ejército Constitucionalista en los Estados, - cuyos gobiernos no hubieran desconocido a Huerta, asu mirá el cargo de Gobernador provisional y convocará a elecciones locales.

El Plan de Veracruz fué expedido en el puerto - del mismo nombre el día 12 de diciembre de 1914. En - su parte importante del plan nos dice:

"El primer jefe de la Revolución y encargado del Poder Ejecutivo expedirá y pondrá en vigor durante la lucha, todas las leyes disposiciones o medidas encomendadas a dar satisfacción a la necesidad económica, social y política del país, efectuando las reformas que la opinión pública exige y que garantice" la igualdad de los mexicanos entre sí; leyes agrarias que favorezcan la formación de la pequeña propiedad, disolviendo los latifundios y restituyendo a los pueblos las tierras de que fueron injustamente privados.

4.7.- LA LEY DEL 6 DE ENERO DE 1915.

En cumplimiento a estas adiciones saldría en vigor la Ley del 6 de enero de 1915.

Don Venustiano Carranza encarga al Lic. Luis Cabrera que formule un proyecto de Ley, que poco después es conocida como la Ley del 6 de enero de 1915.

La exposición de motivos de esta ley es la siguiente:

El proyecto de ley fué sometido por el Lic. Luis Cabrera a la Cámara de Diputados en 1912 y no fue aceptada porque aún las fuerzas conservadoras ofuscadas por el egoísmo, se negaron al éxito obtenido.

Es importante la exposición de motivos por que nos da a conocer las sístesis de la historia del problema agrario, señalando como indicios del malestar e inconformidad de las poblaciones agrícolas, despojo de sus propiedades o de repartimiento que fueron otorgados por el gobierno colonial como medio de resistencia para el desarrollo de las clases indígenas.

Nos menciona que el artículo 27 Constitucional de 1857 denegaba a los pueblos indios capacidad legal para obtener y disponer bienes raíces y por esta causa les faltó personalidad jurídica para hacer valer sus derechos, aún pese a las circunstancias favorecieron o

facultaron a los sindicatos de los ayuntamientos, por las leyes de baldíos, para defender las propiedades de sus pueblos, no lo hicieron por desinterés y por las circunstancias políticas que se manifestaban en ese tiempo.

Los puntos esenciales de la Ley son los siguientes:

Artículo 1o.- Declara nulas: I.- Las enajenaciones de tierras comunales de indios, si fueron hechas por las autoridades de los Estados en contravención a lo dispuesto a la Ley del 25 de junio de 1856. II.- Las composiciones, concesiones y ventas de esas tierras hechas por autoridades federales, ilegalmente desde el Primero de diciembre de 1870. III.- Las diligencias de apeo y deslinde practicadas por compañías deslindadoras o por autoridades locales o federales, si ilegalmente se invadieron tierras comunales de los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades indígenas.

Artículo 2o.- Si los vecinos querían que se nulificara una división o reparto, así se efectuaría siempre y cuando fueran las dos terceras partes quienes lo pidieran.

Artículo 3o.- Podrán obtener a que se les dote del terreno suficiente para construirlos.

Artículo 4o.- Se crea una Comisión Nacional Agraria, la Comisión Local Agraria y los Comités Particulares Ejecutivos que en cada Estado se necesiten.

Artículo 6o.- Se estableció el modo de como iniciar el procedimiento, presentando solicitud ante los Gobernadores o Jefes militares.

Esta ley dispone la devolución a los pueblos de todas las tierras que les habían sido arrebatadas en

contravención a la Ley del 25 de junio de 1856, y dice - que la nulidad de dichas enajenaciones deberá reclamarse ante las autoridades respectivas, mediante la presentación de los títulos legales que demuestren el derecho - del pueblo a la posesión de esas tierras. En los casos - de pueblos que carezcan de ejidos o que no pudieran lo- - grar su restitución por falta de títulos, por imposibili- - dad de identificarlos o porque legalmente hubieren sido - enajenados, se les reconoce el derecho a ser dotados de - terrenos suficientes mediante expropiación legal por el - gobierno de tierras cercanas a dichos pueblos.

La ley establece expresamente que las tierras de - los pueblos se dividiran en propiedad privada entre los - vecinos. Su objetivo es muy claro: Fomentar la pequeña - propiedad y el desarrollo de una capa de campesinos aco- - modados que sirvan de sosten social a la burguesía huma- - na.

La ley carrancista nos dice: "no se trata de revi- - vir las antiguas comunidades ni de crear otras semejan- - tes, sino solamente de dar esa tierra a la población ru- - ral miserable que hoy carece de ella" y a la vez nos di- - ce que "es de advertir que la propiedad de las tierras - no pertenecerá al común del pueblo, sino que ha de que- - dar dividida en pleno dominio aunque con las limitacio- - nes necesarias para evitar que ávidos especuladores, par- - ticularmente extranjeros puedan facilmente acaparar esa - propiedad, como sucedió casi invariablemente con el re- - partimiento legal hecho de los ejidos y fundos legales - de los pueblos a raíz de la Revolución de Ayutla".

Por supuesto, esas limitaciones no existieron en - la práctica y la reforma agraria carrancista resultó al- - cabo de poco tiempo una basta operación de cambio de ma- - nos de propiedad agraria de la antigua oligarquía porfi- - riana a la nacida burguesía de los generales constitucio- - nalistas. Pero en el momento de dictar la ley en una pró- - mesa de repartimiento de tierras para el campesino, bajo - la custodia de las amas del ejército constitucionalista

y que aparecía más concreto en su contenido y sobre manera con muchas más posibilidades de ejecución con carácter nacional.

4.8.- LEY AGRARIA DEL VILLISMO.

Ciento veinte días después que Venustiano Carranza decretó la Ley del 6 de enero de 1915, el General — Francisco Villa, lanza una Ley Agraria en León, Gto., — cuyos puntos primordiales eran los siguientes:

Artículo 1o.- Se consideraba incompatible con la paz y con la prosperidad de la República, la existencia de grandes propiedades territoriales. En consecuencia, — los gobiernos de los Estados durante los tres primeros meses de expedida esta Ley procederán a fijar la superficie máxima de tierras que dentro de sus respectivos territorios, pueda ser poseída por un sólo dueño, y nadie podrá en lo sucesivo, seguir poseyendo ni adquirir tierras en extensión mayor a la fijada con la única excepción que consigna el artículo 18.

Artículo 3o.- Se declara de utilidad pública el — fraccionamiento de grandes propiedades territoriales en la porción excedente del límite fijado conforme a los — artículos anteriores. Los Gobiernos de los Estados ex—propiarán mediante indemnización dicho excedente en todo o en parte, según las necesidades locales.

Artículo 4o.- Se expropiarán también terrenos circundantes de los pueblos indígenas en la extensión necesaria para repartirlas en pequeños lotes entre los habitantes de los mismos pueblos que están en aptitud de adquirir aquellos según las disposiciones de las leyes locales.

Artículo 6o.- Considera la expropiación de aguas, a la que ningún proyecto revolucionario se refiere.

Artículo 7o.- La de los muebles, aperos y maquinaria que necesiten para el cultivo de la porción expropiada.

"Los gobiernos de los Estados no podrán decretar la ocupación de las propiedades objeto de esta Ley, ni tomar posesión de los terrenos expropiados, sin que antes se hubiese pagado la indemnización en la forma dispuesta por la ley local. (47)

"Competen a los Estados dictar leyes que deban regir los fraccionamientos y las adjudicaciones de lotes, para acomodar unas y otras a las conveniencias locales; pero al hacerlo no podrán apartarse de las bases siguientes:

I.- Las enajenaciones se harán siempre a título oneroso, con los plazos y condiciones de pago más favorables para los adquirentes en relación o con las obligaciones que pesen sobre el Estado". (48)

Los gobiernos de los Estados expedirán leyes para constituir y proteger el patrimonio familiar sobre bases de que ésta sea inalienable, que no podrá gravarse ni estar sujeto a embargo. Se considera parte integrante del patrimonio familiar todo lote de 25 hectáreas.

Como se ha visto, las luchas se originaron en diferentes partes de la Nación, aunque sólo algunas hayan logrado su completo propósito, y que esas luchas o movimientos revolucionarios hayan tenido muy distintos ideales al enarbolar sus planes, para mejorar su situación-

47.- MENDIETA Y NUÑEZ, Op. cit. pág. 186.

48.- MENDIETA Y NUÑEZ, Op. cit. pág. 184.

en que vivían, unos para llegar al poder y olvidarse de sus promesas para con el pueblo, otros hasta consumir su propósito de recuperar las tierras que les pertenecían.

Luchaban para no seguir siendo sometidos a los más bajos y humillantes trabajos, dejar de ser un simple peón o trabajador de raya. A consecuencia de ello tenemos que los revolucionarios del sur, su principal preocupación era la restitución y dotación de tierras comunales a los pueblos; los del norte radicaba en el fraccionamiento de los enormes latifundios y la creación de muchas pequeñas propiedades, con una extensión suficiente para poder explotarla y sufragar el costo de la vida, así es como cada quien quería resolver los problemas de la tenencia de la tierra, por medio de -- las armas y con distintas posiciones revolucionarias.

LIBRO TERCERO

PARTE CIVIL

CAPITULO I

ALGUNAS LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD

1.1.- COMENTARIOS

El por qué del estudio de estas leyes como son - la Ley Federal de la Reforma Agraria, Ley de Asenta- - mientos Humanos, Ley Forestal y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en que nos hablan de una gran variedad de limitaciones al derecho de propiedad, se han escogido estas leyes por tener algo interesante con respecto a la realidad de los hechos, -- que más adelante se detalla a cada una de ellas; no -- son las únicas leyes que nos hablan de las limitaciones a la propiedad, porque tenemos un variado número - de ellas, como son: la Ley Sobre Monumentos Arqueológicos, Artísticos e Históricos, la Ley del Desarrollo Urbano del D.F., la Ley Minera, la Ley de Pesca, Ley de Derechos de Autor, Ley de Fraccionamientos, etc., y para analizar en cada una de ellas, desglosando las limitaciones a la propiedad tardaríamos mucho tiempo para hacerlo.

El por qué de los casos, en que nos introducimos a la Ley de la Reforma Agraria para localizar limitantes al derecho de propiedad, es por que nos habla principalmente de los ejidos, y para algunos autores no le dan el carácter de propiedad, sino el de posesión o -- usufructuo, porque los ejidatarios no pueden disponer -

de ella para venderla, arrendarla o para enajenarla - en cualquier otra forma, pero para el suscrito se trata de un nuevo derecho real no tradicional, que tiene algunas características de la propiedad y también del usufructo. Otro de los puntos interesantes de esta -- ley, es el conocimiento concurrente y sucesivo de los gobiernos tanto Estatal como Federal, es decir, en -- los asuntos de carácter agrario, tiene conocimiento - en primera instancia el Gobierno Estatal y en segunda la Federación, esta regla tiene su fundamentación en el artículo 27 fracc. XII de la Constitución General de la República, que nos dice: "Las solicitudes de -- restitución o dotación de tierras o aguas se presenta ran en los Estados directamente ante los gobernadores.

"Los gobernadores, turnarán las solicitudes a - las Comisiones Mixtas, (49) las que sustanciarán los expedientes en plazo perentorio y emitirán dictamen; - los gobernadores de los Estados aprobarán o modificarán el dictamen de las Comisiones Mixtas y ordenarán que se dé posesión inmediata de las superficies que, - en su concepto, procedan. Los expedientes pasarán entonces al Ejecutivo Federal para su resolución".

En relación a la Ley General de Asentamientos - Humanos, nada menos, que se trata de una legislación - que viene a remontarse a los problemas actuales de -- los asentamientos humanos, toda vez que ésta prevé - resolverlos, una vez que el problema esta latente, es decir, esta norma jurídica ha llegado tarde para algunas ciudades, como es la capital del país, donde su - crecimiento ha sido aceleradísimo, ahora bien," los - habitantes del país se concentran cada vez más en las

49.- Las comisiones Mixtas se encuentran formadas por representantes de la Federación como de los gobiernos locales. (Art. 27 fracc. XI, inciso C. Const.)

ciudades en donde pretenden conseguir fuentes de trabajo y servicios que no pueden conseguir en el medio rural. Este proceso de migración se orienta a unos centros urbanos, destacando en primer lugar la Ciudad de México, cuya población incluye casi un 30% de inmigrantes". (50) tanto el crecimiento natal como la inmigración, ha sido el meollo de esta situación. Y desde luego el legislador tratando de dar solución a un problema tan grave como son los asentamientos humanos, emite una ley respectiva, la cual no se ha podido aplicar.

Escogimos esta ley para su estudio sobre las limitaciones a la propiedad, por las siguientes razones:

1.- Porque es la única Ley Federal que a través de la Constitución, faculta a los Municipios a legislar sobre leyes que vayan encaminadas a la regulación de los asentamientos humanos, misma que se establece en el Art. 9 de la Ley en consulta, que nos dice: - - - "Los Municipios, las Entidades Federativas y la Federación, en el ámbito de su jurisdicción, deberán:

"I.- Dictar las disposiciones pertinentes a fin de que las tierras, según su aptitud, aguas y bosques sean utilizados conforme a su función que se les haya señalado en los planes respectivos.

"II.- Elaborar y llevar a ejecución los planes de desarrollo urbano ..."

50.- Exposición de Motivos del Plan Nac. de Desarrollo Urbano. Incluido en la Ley Gral. de Asentamientos Humanos, pag. 346, Porrúa. Ed. 1981. /D. Of. 12-VI-78.

Además el art. 73 fracc. XXIX-C de la misma Constitución nos dice que: "para expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados, y de los Municipios, en ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del art. 27 Constitucional, y por último el artículo 115 fracc. IV, nos establece, brindar facultades a los Municipios para tales fines. "Los Estados y Municipios en el ámbito de sus competencias, expedirán leyes, reglamentos y disposiciones administrativas que sean necesarias para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del art. 27 Constitucional., en lo que se refiere a los centros urbanos y de acuerdo con la Ley Federal de la materia".

2.- Porque, tanto la Federación, los Estados y -- los Municipios van tomados de la mano para llevar a cabo el regulamiento de los asentamientos humanos, además que no existe otra ley que lo establezca, como lo es la Ley General de Asentamientos Humanos, misma que apegada jurídicamente hablando a nuestra Constitución, fundamento que se encuentra en los artículos antes citados, además en la fracción V del art. 115 de nuestra Carta Magna, establece claramente que "cuando dos o más centros urbanos situados en territorios municipales de dos o más Entidades Federativas formen o tiendan a formar una continuidad geográfica, la Federación, las Entidades Federativas y los Municipios respectivos, en el ámbito de su competencia, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros con apego a la Ley Federal de la materia".

La Ley Forestal, una de las características muy importantes sobre esta disposición, es que la Constitución Mexicana no faculta al H. Congreso de la Unión a legislar en materia forestal. En el art. 73 de la Carta Magna, nos habla de todas las facultades que tiene el Congreso de la Unión, que son: legislar sobre hidrocarburos, minería, industria cinematográfica, comercio, juegos con apuestas y sorteos, instituciones de crédito,

energía eléctrica y nuclear, dictar leyes de trabajo, (Fracción X); sobre el derecho marítimo, de paz y guerra, (fracción XI); sobre nacionalización, condición jurídica de los extranjeros, ciudadanía, naturalización, colonización, emigración e inmigración, salubridad, (fracción XVI); sobre vías generales de comunicación y sobre postas y correos, sobre el uso y aprovechamiento de las aguas de jurisdicción Federal, (fracción XVII); establecer casas de moneda, (fracción XVIII); establecer reglas para la ocupación y enajenación de terrenos baldíos, (fracción XIX); sobre leyes de organización del cuerpo Diplomático y del cuerpo Consular mexicanos, (fracción XXIV); sobre la ley Orgánica de la Contaduría, (fracción XXIV); sobre monumentos arqueológicos, artísticos e históricos, (fracción XXV); sobre asentamientos humanos, (fracción XXIX-C); legislar sobre los límites de los Estados, (fracción IV).

Como se ha visto que el H. Congreso de la Unión no tiene facultades para legislar en esta materia, pero su base Constitucional la encontramos en el artículo 27 párrafo tercero de esta ley máxima, en donde nos habla de tres conceptos, que son: conservar, aprovechar y distribuir equitativamente los elementos naturales con objeto de apropiación, y como el bosque es un recurso natural y además renovable, se le aplican estos tres conceptos y de aquí se inspiran los legisladores para darle vida a la Ley Forestal, ya que la misma Constitución no especifica darle facultades al H. Congreso de la Unión sobre la material forestal, por tal motivo no podemos catalogar a la legislación forestal como anticonstitucional. En la exposición de motivos se expresa la existencia de facultades implícitas.

Por último nos introducimos al Reglamento de Construcciones para el D.F., por las siguientes razones:

1.- Porque es uno de los reglamentos de primera importancia para el D.F., en relación a las construcciones, y

2.- Porque se trata de un reglamento que limita en manera excesiva a la propiedad privada; como se verá más adelante en su respectivo estudio.

Una de las primordiales causas de este reglamento es que debemos saber cual es su fundamento Constitucional.

En línea primera encontramos el art. 73 fracc. - VI de la Constitución General, que dice: "El Congreso tiene facultad: Para legislar en todo lo relativo al - D.F."

El presente reglamento se expidió con el fin de - establecer disposiciones tendientes a lograr mayor estabilidad, seguridad e higiene de las edificaciones -- que se construyan en el D.F., con base en los conocimientos actuales para el diseño de las cimentaciones y estructuraciones, las cuales considerarán además los - efectos locales de las condiciones del subsuelo, del - hundimiento y de los movimientos sísmicos, y fijando - limitaciones a la altura, volumen y usos de dichas edificaciones.

1.2.- EN LA LEY DE LA REFORMA AGRARIA.

A).- En principio analizaremos al núcleo de población ejidal, cual en su naturaleza jurídica, primero - mencionaremos lo que nos dice el doctor Mendieta y Núñez (51) que hay que distinguir al núcleo de población propiamente dicho y al núcleo de población ejidal. "El primero lo forma todo el poblado que pide tierras y -- aguas por conducto de sus habitantes que la necesitan y el segundo, el grupo de campesinos beneficiados con una dotación". La Ley de la Reforma Agraria no hace esta distinción sino que se refiere uno y otro como si fueran lo mismo y para esto damos de referencia el artículo 52 de la ley en consulta:

"Los derechos que sobre bienes agrarios adquirieran los núcleos de población serán inalienables, imprescriptibles, inembargables, . . .

"Las tierras cultivables que de acuerdo con la Ley puedan ser objeto de adjudicación individual entre los miembros del ejido en ningún momento dejarán de ser propiedad del núcleo de población ejidal ...

"Las unidades de dotación y solares que hayan pertenecido a ejidatarios y que queden vacantes por ausencia de heredero o sin causa legal, volverán a la propiedad del núcleo de población correspondiente".

En el primer párrafo se refiere al núcleo de población no beneficiado, que adquirirá ciertos derechos al recibir los bienes agrarios, en el segundo párrafo se refiere al núcleo de población beneficiado, éstos dos párrafos se apegan a lo establecido por el doctor Mendieta y Núñez, pero el tercer párrafo distorciona lo anterior, porque se refiere al núcleo de población beneficiado, al que solamente la ley dice: "núcleo de población" faltándole la palabra "ejidal" para poder aceptar la descripción que hace el doctor Mendieta y Núñez.

Hemos llegado a la conclusión de que se trata de un solo núcleo de población, pero ahora queremos saber si éste tiene personalidad jurídica.

Antes de saber si el núcleo de población tiene personalidad, es necesario hacer la siguiente descripción:

NUCLEO DE POBLACION.- Es un grupo de habitantes que componen un pequeño poblado.

Que a través de ellos solicitan tierras al Ejecutivo Federal y al otorgárselas reciben el nombre de:

EJIDO.- Que es un predio ya sea dotado o restituído a un determinado número de personas, a la que estarán sujetas a derechos y obligaciones.

Estas personas se organizan y forman el:

COMISARIADO EJIDAL.- Que es el representante del ejido y del núcleo de población, y que está constituido por un presidente, un Secretario y un Tesorero, propietarios y suplentes.

Para que haya personalidad, es necesario que -- existan dos cosas, que son:

- a).- Una realidad o un patrimonio, y
- b).- Un reconocimiento de Ley. (52)

En primer término hay un patrimonio, que es el - ejido y en segundo hay un reconocimiento de ley, que - lo encontramos en los artículos 51 y 52 de la Ley Federal de la Reforma Agraria."... El núcleo de población - es propietario de las tierras y bienes que en la misma se señale con las "limitaciones" y regulaciones que esta ley establece" y "Las tierras cultivables que de -- acuerdo con la ley pueden ser objeto de adjudicación - individual entre miembros del ejido, en ningún momento dejarán de ser propiedad del mismo núcleo de población". Con esto podemos entrar en detalles, el núcleo de población sí tiene personalidad jurídica, es decir, que se trata de una persona moral, porque el ejido viene -- siendo el PATRIMONIO y el Comisariado Ejidal es el órgano de representación, que son los requisitos para -- las personas morales.

51.- MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio, Op. cit. pág. 423.

52.- GALINDO GARFIAS, Ignacio, Derecho Civil, -- pág. 323, Ed. Porrúa 1973.

Para hondar más en ésto, es menester enunciar - los artículos 23 y 156 de la ley en consulta, que nos dicen: "Los ejidos y comunidades tienen personalidad-jurídica; la Asamblea General es su máxima autoridad-interna y se integra con todos los ejidatarios o comuneros en pleno goce de sus derechos" y "El ejido tiene capacidad jurídica para contratar por sí, en favor de sus integrantes, a través del Comisario Ejidal"... La ley hace referencia de que los ejidos tienen personalidad jurídica, pero la aplicación se hace en referencia a sus integrantes, es decir, a los ejidatarios y éstos mismos forman parte del núcleo de población.- (art. 38, fr. I.).

Para aceptar este criterio, es necesario hacer mención de los casos de afectación de los ejidos, ya sea por expropiación o por cualquier otra causa, la indemnización la recibe el núcleo de población (art.-123) por conducto del Comisario Ejidal. Recibirán indemnización cada uno de los ejidatarios, cuando la afectación recaiga sobre bienes distintos a la tierra, tales como casa habitación, huertos y corrales. (art. 124).

Con lo único que no estoy de acuerdo, es con respecto en algunas indemnizaciones, v.g.: Cuando sólo son afectados 5 ó 6 parcelas habiendo 20, de ellas y que sea el núcleo de población quien reciba la indemnización y sea repartida entre todos los ejidatarios, aquí debería darse el pago exclusivamente a los afectados.

B)-.Pasemos ahora a precisar que tipo de derecho tiene el ejidatario sobre su parcela, no podemos hablar de que se trata de un usufructo, porque la ley agraria nos habla de un testamento agrario (art. 81), y el usufructo es solamente sobre el uso y disfrute de un bien mueble o inmueble (art. 980 cc), salvo cuando el usufructo esté en favor de varias personas (1039 cc); tampoco se trata de una propiedad aunque se asemeja mucho a ésta, pero sí podemos decir que se trata de un derecho real pero no del tradicional, y -

que tiene una gran cantidad de restricciones que -- hace que parezca un usufructo. No es propiedad ni -- usufructo, pero tiene cualidades de ambas y además -- no se dan las siguientes cualidades:

EN LA PROPIEDAD:

- 1.- El sólo uso y goce de un bien.
- 2.- En caso de expropiación no se paga a terceros, sino al propietario. (En el ejido se indemniza el núcleo de población, más no al ejidatario afectado directamente).
- 3.- Si no la trabaja la pierde.
- 4.- Tener un mínimo de extensión o una sola propiedad.

EN EL USUFRUCTO:

- 1.- Que no pasa a sucesores, se extingue con la muerte.

Como puede observarse éstas son las cualidades que no poseen la propiedad ni el usufructo, pero si son las que contiene este "nuevo derecho real" que es nacido de las parcelas ejidales".

En los siguientes párrafos encontraremos la palabra propiedad entrecomillas y no entrecomillada, -- en la primera nos estaremos refiriendo a nuestra parte novadora del derecho real no tradicional y en el segundo nos estaremos refiriendo a la propiedad que todos conocemos.

C)-Una de las causas principales de los juristas es encontrar en el derecho agrario la incógnita: -- ¿Quién es el "Propietario" del ejido?.

El doctor Mendieta y Núñez (53), nos dice: que - para "determinar la naturaleza de la propiedad" ejidal es una de las más serias cuestiones que ofrece nuestro derecho agrario, no obstante que el régimen de posesión y disfrute de los bienes del ejido permanece prácticamente invariable desde la época precolonial..." -- "Con la redacción del artículo 51 de la ley no se resuelve este problema, se le soslaya, ni se resuelve a quien pertenecen las tierras del ejido".

"Art. 51.- ... El núcleo de población, es propietario" de las tierras y bienes que en la misma se señala con las "limitaciones" y regulaciones que esta ley establece", y el artículo 52, segundo párrafo, nos dice: "Las tierras cultivables que de acuerdo con la ley pueden ser objeto de adjudicación individual entre - - miembros del mismo ejido, en ningún momento dejarán de ser "propiedad" del mismo núcleo de población".

53.- MENDIETA Y NÚÑEZ. Op. cit. pág. 345.

54.- Se trata de nulidad absoluta, para esto tomamos la definición que nos da BONNECASE y que de esta misma se basó en Legislador civil de 1928, para la redacción del Código.- Hay nulidad "cuando el acto jurídico se ha realizado imperfectamente en uno de sus elementos orgánicos, aunque estos, se presenten completos". Y tiene las siguientes características: a).- Puede invocarse por cualquier interesado; b).- No desaparece por la confirmación del acto, ni por prescripción; c).- Necesita ser declarada por la autoridad judicial y d).- Una vez declarada, se retrotrae en sus efectos, y se destruye el acto.

GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Cájica 1976, págs.149 y 154, 5a.Ed.

Como es de verse en estos dos artículos, aducen, que el núcleo de población es "propietario" del ejido, pero hay algo curioso aquí, que es, cuando algún ejidatario enajena su parcela (contrato afectado de nulidad de pleno derecho) (54) éste es quien recibe la cantidad en dinero o en especie, sin que medie para nada en núcleo de población; en páginas más adelante se ve esto más detallado. (Pág. 64)

D)-.Entremos ahora a lo que es la zona urbana ejidal: Es una pequeña extensión de terreno que el Ejecutivo Federal otorga al núcleo de población para que los ejidatarios que han sido beneficiados por la dotación de tierra, puedan construir sus viviendas, también se - - otorga a los vecindados que carecen de ella.

La naturaleza jurídica de la zona urbana ejidal, es que pasa a ser propiedad privada, pero mantiene un pequeño lazo de unión con respecto a la Ley Agraria, - sólo en los casos: cuando el solar lo abandone por dos años consecutivos sin causa justificada y cuando el -- ejidatario no deje ningún heredero, pasará a ser "pro-- piedad" del núcleo de población ejidal, para adjudicarlo a campesinos que carezcan de él; en el primer caso se trata únicamente de una limitación a la propiedad - agraria, caso visto en el tema de las limitaciones.

El solar que recibe gratuitamente el ejidatario en la zona urbana ejidal, tiene el carácter de patrimonio familiar (art. 93 LRA.), y todo patrimonio familiar es inalienable y no estará sujeto a embargo alguno (art. 727 c.c.). El ejidatario puede pedir que desaparezca el patrimonio familiar que existe y que se incorpore como un bien inmueble normal, lo puede pedir - en todo caso cuando su esposa deje de existir y cuando sus hijos hayan alcanzado su mayoría de edad o se hayan casado y para esto, ya no se puede exigir que su - lote lo tenga bajo este régimen, toda vez que ya no -- existe la familia que es el elemento esencial para formar el patrimonio de familia, y en todo caso podrá disponer de él. Así como lo establece el artículo 741 fr.

I del Código Civil, "El patrimonio de familia se extingue: Cuando todos los beneficiados cesen de tener derecho de percibir alimentos." "La declaración de -- que queda extinguido el patrimonio la hará el juez -- competente, mediante el procedimiento fijado en el código respectivo; y la comunicará al Registro Público para que se hagan las cancelaciones correspondientes".

El concepto de patrimonio de familia es netamente materia civil, porque el estudio de éste lo hace exclusivamente el Código Civil, ya que la Ley de Reforma Agraria nada más lo menciona pero no lo detalla, y por lógica se remite a la ley del conocimiento de la materia. Si todo lo referente al solar urbano ejidal, que se considera propiedad privada y es patrimonio familiar, entonces todos los actos jurídicos que se deriven de él serán del conocimiento de la materia civil. V.g. El ejidatario propietario de un solar urbano ejidal, vende el 50% de éste a través de un contrato privado de compraventa, contrato nulo de pleno derecho --en caso que esté constituido el patrimonio de familia, pero no para el caso que ya no exista éste, entonces se tratará de una compraventa totalmente formal--pero si el comprador ya no desee en bien inmueble, puede pedir la nulidad del contrato. La nulidad se tendría que pedir ante los Jueces Civiles, --por tratarse sencillamente de un contrato de compraventa.

Hemos hablado del solar urbano ejidal del que nos señala la Ley Agraria, pero ahora deseo comentarles algo sobre los solares urbanos ejidales irregulares, éstos nacen de la siguiente manera: (aunque no se establezca por la ley respectiva). Una ciudad -- cualquiera -- tiende a crecer en los asentamientos humanos, y en los márgenes de ésta se encuentre uno o dos ejidos; viendo los ejidatarios el aumento de los asentamientos humanos de la ciudad, empiezan a vender fracciones de su parcela --contratos afectados de nulidad de pleno derecho-- y se empieza a poblar el ejido, hasta llegar que éste se encuentre completamente habi

tado y éste viene a formar una nueva colonia para la ciudad. Al imperar esta situación, entonces el organismo llamado CORETT (Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra) formada por el Gobierno Federal, formaliza esos terrenos vendidos por los ejidatarios, de la siguiente manera: Primero expropia el ejido indemnizando a los antiguos "poseedores" -que cobran dos veces, al vender y al ser indemnizados-; ejecutado éste pasa a ser propiedad federal, cosa curiosa, que para estos momentos ya existen dos "dueños", el gobierno Federal como propietario y el particular como poseedor (55) que compró al ejidatario, cosa a seguir la Comisión Reguladora llama a los poseedores para proceder a regularizar los lotes de terreno que están ocupando, pagando una cantidad irrisoria como contraprestación del mismo, que el Gobierno Federal les vende otorgando le respectivas escrituras y de esa forma se regularizan esos terrenos.

E).- Como ya hemos examinado que en la práctica se -- realizan contratos de compraventa y también de arrendamiento de los bienes ejidales y para la Ley de la Reforma Agraria estos contratos estarían afectados completamente de nulidad de pleno derecho, pero la misma ley hace unas excepciones para poderlo arrendar o darlo en aparcería, que es en los casos de mujeres con familia, menores de edad e inválidos, sobre este punto lo comentaremos más adelante.

55.- Al ejidatario lo considero "propietario" de su parcela, pero si éste la transmite a un tercero, éste último será poseedor y no propietario, porque pasa a una situación diferente la parcela a la que está encaminada.- Es una situación jurídica diferente porque el poseedor no tendrá relación directa con el comisariado ejidal, ni con ninguna autoridad agraria y por la situación antes expuesta, al ser expropiado el ejido por la Federación, no podrá haber dos propietarios al mismo tiempo, particular y gobierno.

Sobre los arrendamientos no permitidos y sobre el caso detallado anteriormente sobre las zonas urbanas ejidales, de éste pondremos un ejemplo: Si el comprador de un terreno ejidal construye un edificio con varios departamentos y los arrienda, llega el momento que el arrendador quiere que uno de sus inquilinos le desocupe el departamento, entonces demanda la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado. Demanda que conocen los jueces civiles, acto seguido el inquilino contesta la demanda fundamentando que el Juez Civil no es competente del asunto, por tratarse de una vivienda que se encuentra ubicada en un predio ejidal, y, que corresponde a la Secretaria de la Reforma Agraria de conocer del negocio. El Juez Civil no puede declararse incompetente para conocerlo, porque, si el asunto lo conociere las Autoridades Agrarias se declararían incompetentes por no tener un procedimiento agrario para estos casos. El negocio recae sobre un contrato de arrendamiento de una vivienda, materia del todo civil, aunque ésta se encuentre ubicada en un terreno ejidal.

Con respecto a los contratos permitidos de arrendamiento y aparcería, que son en los casos - anteriormente mencionados - de mujeres con familia a su cargo, de menores de 16 años e incapacitados; son contratos que están regidos por la ley civil, en el caso de arrendamiento esta prevista en los artículos 2398 a 2496 del Código Civil y en caso de aparcería en los artículos 2739 a 2763 del mismo Código, circunstancia que no puede cambiar aunque se trate de terrenos o parcelas ejidales, v.g. Si María, propietaria de una parcela, arrienda ésta y el inquilino no le paga las rentas vencidas, entonces María tiene todo el derecho de demandar el pago de las mensualidades vencidas, de este negocio conocerán los jueces civiles.

La Ley de la Reforma Agraria hace mención de la propiedad en su artículo 51, pero se refiere a los núcleos de población ejidales y comunales, que dice de la siguiente manera: " . . . el núcleo de población ejidal es propietario de los bienes que en la misma se señalen con las modalidades y regulaciones que esta ley establece . . . "

Desde luego un núcleo de población se compone de un número de campesinos, y todos éstos que la forman, tienen cierta porción de tierra a su cuidado y para la explotación de la misma. Lo único que no puede hacer, es disponer de ella, aquí se está limitando el derecho de "propiedad".

"La representación del núcleo de población beneficiado, sólo por cuanto se refiere a las tierras y aguas con las que se le dotó, al disfrute de las mismas por los ejidatarios y al funcionamiento de la organización ejidal, queda exclusivamente a cargo de las autoridades ejidales". (56)

F).- I. LIMITACION A VENDER EL DERECHO REAL

En el artículo 52 de la citada ley, nos menciona las limitaciones que adquiere un individuo, que pertenezca al núcleo de población que son: inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles, y por consiguiente no podrán por ninguna causa, "enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse en todo o en parte. Aquí en este artículo se puede notar, desde el punto de vista civilista, hay algunas limitaciones a la "propiedad", por ejemplo: Si un ejidatario tuviera una parcela, la ley le prohíbe que la enajene, es decir, que no puede venderla o gravarla, y si lo hace será nulo el contrato, por lo tanto aquí-

56.- MENDIETA Y NUÑEZ, L. y ALCERRECA, Luis G. Un Anteproyecto de Nuevo Código Agrario, pág. - 89 y sigs. citado por el primero en "El Problema Agrario de México", op.cit.

se limita el derecho de vender o disponer el derecho real del ejidatario dotado de su parcela:

II.- LIMITACION A TRANSMITIR O CEDER EL DERECHO REAL.

El vocablo que utiliza éste mismo artículo es -- "intransmisible", aquí también podemos notar una limitación al Derecho Real; se está prohibiendo el derecho de TRANSMITIR O CEDER los derechos de un particular a otro. Además este mismo artículo menciona otras dos limitaciones, a saber: ARRENDAR e HIPOTECAR. ¿Cómo es posible que la ley tenga que decir que deba hacer uno -- con sus bienes?. Cabe indicar que la ley lo hace con el fin de conservar esa "propiedad" ejidal del núcleo de población, aquel que exigió a la Federación un pedaso de tierra para trabajarla, y aprovechar sus frutos y darle a su familia una vida más o menos desahogada, para que a fin de cuentas en cualquier problema realice o ejecute una compraventa o la enajene en cualquier forma, y que a nueva cuenta esté solicitando al Estado tierras.

III.- LIMITACION A ARRENDAR EL DERECHO REAL.

En el artículo 55 de la referida ley nos dice de la siguiente manera: "Queda prohibida la celebración de contratos de arrendamientos, aparcería y cualquier otro acto jurídico que tienda a la explotación indirecta o por terceros de los terrenos ejidales. . ."

Aquí encontramos las limitaciones de: ARRENDAMIENTO y APARCERIA, que se encuentran estrictamente prohibidas por la ley, se exceptúa el caso que el ejidatario se encontrase imposibilitado por causa de enfermedad, y en este caso sí podrá realizar cualquier contrato de arrendamiento o aparcería. (Contrato consensual oneroso y bilateral por el que varias personas convienen en explotar a la parte tierras y ganados que pertenecen a una de ellas).

En los artículos 75 y 76 de la referida ley, notamos la presencia de lo que dice el artículo 830 del Código Civil del D.F., que dice: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y "modalidades" que fijen las leyes. Y los de la Ley Agraria nos dicen: "Los derechos del ejidatario sobre la unidad de dotación y, en general, lo que corresponda sobre bienes del ejido a que pertenezca, serán inembargables, inalienables y no podrán gravarse por ningún concepto. Son inexistentes los actos que se realicen en contravención a éste precepto" y sigue diciendo: Los derechos a que se refiere el artículo anterior no podrán ser objeto de explotación indirecta. . . "

La limitación que encontramos aquí es:

IV.- A NO CEDER LA PARCELA A EXPLOTACION EN UNA FORMA INDIRECTA O POR TERCEROS O POR EL EMPLEO DE TRABAJO ASALARIADO, sólo se exceptua en los casos siguientes:

a).- Mujer casada con familia a su cargo incapacitada para trabajar directamente la tierra, por sus labores domésticas y por atención a sus hijos.

b).- A menores de 16 años.

c).- A los incapacitados.

d).- A los cultivos o labores que el ejidatario no pueda realizar oportunamente aunque dedique todo su tiempo y esfuerzo.

El ejidatario que empleó trabajo asalariado sin estar dentro de las excepciones que indica el artículo anterior, perderá todos sus frutos de la unidad de dotación.

Es de mencionarse lo que dicen los artículos 95 - al 97, en relación a los terrenos que forman la zona urbana, "Los contratos de arrendamiento o de compraventa de solares que el núcleo de población celebre, deberán ser aprobadas en la Asamblea General y por la Secretaría de la Reforma Agraria, la cual vigilará el exacto cumplimiento de dichos contratos..., el artículo

96 continúa diciendo, el comprador de un solar adquirirá el pleno dominio al cubrir totalmente el precio, siempre que haya construido casa y habitado en ella durante 4 -- años..., y el artículo 97 dice: Deberán respetarse los - derechos sobre los solares y cosas que legítimamente hayan adquirido personas que no formen parte del ejido, -- siempre que la fecha de adquisición sea anterior a la re- solución Presidencial.

Los ejidatarios no pueden depender libremente de - sus solares, por la razón que la Ley los considera como patrimonio de familia, por lo dispuesto en el artículo - 93, que dice: que todo ejidatario tiene derecho a reci- bir, gratuitamente, como patrimonio familiar, un solar - en la zona de urbanización...". Este párrafo es estudia- do más a fondo en el proemio de esta ley.

V.- LIMITACION A PERDER SUS DERECHOS SOBRE LA UNIDAD DE DOTACION.

El ejidatario perderá todo derecho sobre su parce- la y en general los que tenga como miembro de un núcleo de población ejidal, cuando: (Art. 85)

A).- No trabaje la tierra personalmente o con su familia, durante dos años consecutivos o más, o deje de realizar por igual lapso los trabajos que le correspon- dan.

B).- Hubiere adquirido los derechos ejidales por - sucesión y no cumpla durante un año con las obligaciones económicas a que quedó comprometido para el sostenimien- to de la mujer e hijos menores de 16 años.

C).- Destine los bienes ejidales a fines ilícitos.

D).- Acapare la posesión o el beneficio de otras - unidades de dotación en los ejidos ya constituidos, y

E).- Ser condenado por sembrar o permitir que se - siembre amapola, o cualquier otro estupefaciente.

En relación al inciso "B", resulta inverosímil - que se le prive de su derecho al heredero, porque no - le resulte suficiente su cosecha, para otorgar los gas - tos a que está obligado, o que ésta misma no rindió pa - ra las necesidades del hogar. Dado caso sería no acep - tar la herencia, pero entonces vendría otro campesino - para adquirirla sin obligación alguna, y en cambio - - ellos por ser herederos la pierden por ese simple he - cho.

El inciso "B", va correlacionado con el numeral - 86, que dice de la siguiente manera: "Al decretarse en - contra de un ejidatario la pérdida de una unidad de do - tación, éste deberá adjudicarse a quien aparezca legal - mente como su heredero, quedando por tanto destinada - dicha unidad al sostenimiento del grupo familiar que - económicamente dependía del campesino sancionado". El - artículo 87 continúa diciendo: "La suspensión de los - derechos de un ejidatario podrá decretarse cuando du - rante un ciclo agrícola deje de cultivar la tierra o - deje de ejecutar trabajos de índole comunal... sin mo - tivo justificado.

En relación al inciso "E", procederá también la - suspensión cuando se le declare auto de formal prisión - por sembrar estupefacientes. Será aplicada la sanción - previa comprobación plena de las causas indicadas por - la Comisión Agraria Mixta, abarcará un ciclo agrícola - o un año.

Lo dicho en el inciso anterior es incongruente, - porque la comprobación plena, por la siembra de amapo - la y mariguana u otro tipo de estupefaciente o el sim - ple hecho de haber permitido sembrar, sólo se hace has - ta la sentencia definitiva, y para dictar una senten - cia definitiva, dura mucho tiempo, de dos hasta tres - años y la Ley de la Reforma Agraria sólo les da un cí - clo agrícola o un año, y en caso que resulte inocente - perdió injustificadamente su parcela, porque dicha ins - titución no espera más de un año.

VI.- LIMITACION POR EL ABANDONO DE UN AÑO
DE SU SOLAR.

El abandono del solar durante un año consecutivo, tratándose de avencindados y de dos si se trata de ejidatarios, dentro del plazo fijado para la adquisición - del dominio pleno ... (Art. 98)

Referente a este artículo es contradictorio a la propiedad urbana, que está sometida al Código Civil, to da vez que en la zona urbana, cualquier propietario pue de dejar su solar o su casa en pleno abandono durante - años, sin que alguna ley eso le interese.

VII.- LIMITACION A TENER UNA GRAN EXTENSION
DE TIERRAS.

El individuo que posee una extensión de tierra ma yor a la establecida en la pequeña propiedad por el ar tículo 27 Constitucional, corre el riesgo de que su pro piedad pueda ser afectada para constituir en ella un -- ejido, no privándole de toda su propiedad sino parte de ella. Por lo tanto se sobrentiende que lo limitan a te ner solamente lo que comprende la pequeña propiedad.

La pequeña propiedad es la siguiente conforme al Art. 27 Constitucional Fracción XV y 249 de la Ley de - la Reforma Agraria y por lo tanto son inafectables.

Pequeña Propiedad Agrícola:

a).- 100 Hectáreas-las tierras de riego o humedad de primera.

b).- 200 Hectáreas-las tierras de temporal o de - agostadero.

c).- 150 Hectáreas-cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón si reciben riego de avenida, fluvial o por bombeo.

d).- 300 Hectáreas--cuando se destinan al cultivo de plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule cocotero, vid, olivo, quina, vainilla, cacao o árboles frutales.

Artículo 260.- Se consideran como terrenos de -- agostadero aquellos que por precipitación pluvial, topográficamente y calidad produzcan en forma natural o cultivada, pastos que sirvan para alimento del ganado.

Para los efectos de este artículo cuando una parte de la unidad ganadera se dedique o pueda dedicarse en términos costeables a la siembra de plantas y forrajeras como; maíz, sorgo, soya y demás que señala el reglamento, para el sostenimiento incluso del ganado de la finca, esa superficie se considerará como agrícola, en la porción correspondiente, excepto en el caso que se encuentre sembrada de pastos y el área total de la inafectibilidad se completará con terrenos de agostadero.

Pequeña Propiedad Ganadera:

El área de la pequeña propiedad ganadera inafectable se determinará por los estudios técnicos de campo que se realicen de la manera unitaria en cada predio por la delagación agraria, con base en los de la - Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos o regiones en cada caso. Para estos estudios se tomará en cuenta la capacidad forrajera necesaria para alimentar una cabeza de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, atendiendo a los factores topográficos climatológicos y pluviométricos. (ART. 259).

a).- La que no exceda de la superficie necesaria para mantener hasta 500 cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor en los términos que fije - la Ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.

También se consideran inafectables Art. 249 L.R. -
A.:

1.- Las superficies de propiedad nacional sujetas a proceso de forestación conforme a la Ley o reglamentos forestales ... y para que surta efectos la inafectibilidad los trabajos de forestación deben existir cuando menos 6 meses antes de la publicación de la solicitud de ejidos.

2.- Los parques nacionales y zonas protectoras.

3.- Las extensiones que se requieran para los campos de investigación y experimentación de los Institutos Nacionales...

4.- Los cauces de corrientes, los vasos y zonas federales propiedad de la nación.

Si un individuo posee dos o más pequeñas propiedades, aunque estén éstas separadas, cualquiera de ellas puede ser afectada; Art. 209 "Para los efectos de esta Ley se consideran como una sola propiedad los diversos terrenos que pertenezcan a un mismo dueño, aunque se encuentren separados unos de otros".

No se consideran como un solo predio los terrenos de pequeños propietarios que personalmente exploten sus tierras y se organicen en cooperativas de comercialización de su producción agrícola o pecuaria, o que explote colectivamente sus tierras mientras no transmita su propiedad a la cooperativa.

Conforme al artículo 219 de la referida ley los propietarios afectados con resoluciones dotatorias o res tutorias de tierras... no tendrán ningún derecho, ni recurso legal ordinario, ni podrán promover juicio de amparo. Sólo podrán acudir al Gobierno Federal para que les sea pagada la indemnización correspondiente, dentro del plazo de un año, contando desde el momento de la publicación del Diario Oficial de la Federación, solamente se admite este último recurso en caso que poseen títulos de inafectabilidad.

Aquí mismo cabe mencionar que un propietario que tenga grandes extensiones de tierras y que éstas las - haya fraccionado a nombre de familiares o amigos, ésta podrá ser afectada como lo señala el Art. 399 y 210, - que dice el primero así: La Secretaría de la Reforma - Agraria... podrá iniciar el procedimiento para decla-- rar la nulidad de fraccionamientos ilegibles de propie-- dades afectables. El segundo en su fracción III nos di ce, que un fraccionamiento no surtirá efectos en mate-- ria agraria:

a).- Cuando no haya deslinde o señalamiento efec-- tivo sobre el terreno, o cuando las señales divisorias se hayan colocado después de la fecha de la publica-- ción de la solicitud de tierras.

b).- Cuando haya una concentración de provecho o acumulación de beneficios provenientes de la explota-- ción de diversas fracciones en favor de una sola perso-- na.

c).- Cuando se realice el fraccionamiento de una propiedad afectable sin la autorización correspondien-- te de la Secretaría de la Reforma Agraria; y,

d).- Cuando se fraccione una propiedad afectable en venta con reserva de dominio.

También se considera simulado el fraccionamiento, cuando el usufructo de dos o más fracciones se reserva para el primitivo dueño o para algunos de los adquieren-- tes.

VIII.- LIMITACION Y NULIDAD A LA PROPIEDAD OBTENIDA POR CONTRATO O CONCESIONES POR EL GOBIERNO.

Esto es señalado en el capítulo quinto, del núme-- ral 413 de la ley en consulta que dice: "Por acuerdo -

del presidente de la República, la Secretaría de la Reforma Agraria abrirá expediente para la nulificación de los contratos y concesiones a que se refiere la fracción XVIII del Artículo 127 de la Carta Magna, que dice, "Se declaran revisables todos los contratos y concesiones - hechos por los gobiernos anteriores desde el año de - - 1876, que hayan contraído por consecuencia el acaparamiento de tierras, aguas y riquezas naturales de la Nación por una sola persona o sociedad y facultad al Ejecutivo de la Unión para que los declare nulos cuando impliquen perjuicios graves para el interés público.

Una vez concluido el procedimiento, el cuerpo consultivo formulará un proyecto de nulidad de esas tie-rras que pueden ser afectadas, se mandarán al Presidente de la Nación para su consideración.

La declaratoria de nulidad presidencial contendrá:

I.- Fundamento jurídico y la declaratoria de que el acaparamiento de que se trate implica prejuicios graves para el interés público; y

II.- Declaratoria de que se pasan las tierras reivindicadas a la reserva de terrenos nacionales para fi-nes agrarios.

IX.- LIMITACION AL TITULAR DE UN TERRENO QUE TENGA TITULO DE INAFECTABILIDAD A POSEER OTRAS HECTAREAS, Y ESTE LE PUEDE SER CANCELADO.

En el numeral 418 de la referida ley nos dice los certificados de inafectabilidad legalmente expedidos podrán ser cancelados cuando:

I.- El titular de un certificado de inafectabilidad agrícola, ganadero o agropecuario, adquiere extensiones que, sumados a las que ampara el certificado, rebasen la superficie señalada como máximo inafectable.

II.- El predio no se explote durante dos años con secutivos, salvo que sea por causa de fuerza mayor.

III.- Tratándose de inafectabilidad ganadera o -- agropecuaria, se dedique la propiedad a fin diferente -- que establece el certificado.

El Dr. Lucio Mendieta y Nuñez (57) nos señala que este artículo en las fracciones I y II son absurdas por lo siguiente: I.- "Basta que un dueño de pequeña propiedad, pongamos por ejemplo 100 hectáreas de riego, esta-- adquiera otras 10 hectáreas para que proceda la cancela-- ción de su certificado. Evidentemente que no estando es-- tas 10 hectáreas comprendidas dentro del certificado, -- éstas podrán ser afectadas, pero esto no tiene que ver-- con la validéz del documento referido; II.- Resulta ab-- surda para la aplicación constitucional que ampara a la pequeña propiedad, porque dicha garantía sólo opera -- cuando está en explotación, basta que no lo esté para -- que dicha garantía no subsista; pero ahora, según la --- Ley, es necesario previamente, obtener la nulidad del-- certificado".

G) -. CONCLUSIONES A LA LEY DE LA REFORMA AGRARIA

Una de las características de la Ley de la Reforma Agraria, ha sido su cambio paulatino de la evolución en el tiempo para disminuir la distancia que divide las metas trazadas por el gran movimiento revolucionario de 1910. Es un hecho probado que esta institución fundamental de la Revolución Mexicana nació como una respuesta al reclamo de la justicia social en el reparto de oportunidades para alcanzar mejores niveles de vida en las mayorías nacionales. A la restitución de tierras, como acto de estricto apego de justicia, continuó el repartimiento de la tierra por medio de los procedimientos de dotación, ampliación y creación de nuevos centros de población para los campesinos mexicanos que teniendo como trabajo habitual las actividades agrícolas, no tenían el instrumento adecuado, como es la tierra, para lograr con su esfuerzo el bienestar y el progreso.

La evolución legislativa desde 1915 hasta la terminación con la Ley de la Reforma Agraria vigente, demuestra fehacientemente, la capacidad de afirmaciones de la institución concebida en las luchas libertarias de nuestro pueblo, frente a la complejidad de los problemas económicos y sociales planteados a lo largo de nuestra evolución económica, social, política y cultural de nuestro México. Por ello, en un principio el reparto de la tierra fué la meta a cumplir como justa afirmación política a los afanes de los campesinos que tanto significaron en el triunfo de nuestras causas revolucionarias.

Las características del problema agrario en nuestro tiempo son totalmente diferentes a los que se presentaron en las primeras décadas de este siglo. En efecto, el problema agrario durante la dictadura porfiriana y en los primeros años del triunfo de la lucha revolucionaria, se resumía en la concentración de la propiedad rural en pocas manos; la ausencia de libertad personal de los campesinos que trabajan como peones en las

haciendas, el régimen de esclavitud y explotación de grandes masas de población por un grupo de familias privilegiadas y, como consecuencia de todo lo anterior el estancamiento del desarrollo económico y social de México. La Revolución Mexicana y las instituciones jurídicas consagradas en la Carta Magna de 1917, destruyeron los marcos de la sociedad feudal del pasado, dejándole al campesino libertad personal y dignidad humana, demoliendo el latifundismo que servía como sostén del régimen de opresión que padecíamos.

Como es natural, los nuevos problemas han surgido a medida que la Reforma Agraria se ha venido aplicando. Algunas de éstas son consecuencia inmediata -- del hecho de que la Reforma Agraria es producto de la Revolución y no de una evolución en los sistemas de la tenencia de la tierra. Es decir, la lucha en armas, impidió trazar tranquilamente los cambios necesarios en la estructura agraria, para contestar debidamente a las demandas populares. Todo se realizó bajo la fuerte presión de millones de campesinos que exigían tierra y libertad, así como el cumplimiento del principio del meollo de la Revolución Mexicana: justicia social. En esta forma, el reparto de la tierra a quienes tenían derecho a recibirla y la restitución a quienes habían sido despojados de ella, fué imperativo y norma de conducta de los gobiernos emanados de la Revolución.

Una vez promulgada la primera Ley Agraria que es la del 6 de enero de 1915, la mentalidad del campesino, así como la de los líderes y gobernantes, se proyectó en forma directa al reparto de la tierra y a la trifulca frontal en contra del latifundismo.

Con el transcurso del tiempo, se fue apoyando la idea de que la Reforma Agraria no termina su contenido en el reparto de la tierra, sino que este acto de justicia colectiva es el principio de una acción constante, que sigue con la organización de medios económicos bienes y servicios para facilitar la incorporación del

individuo que se dedica a las labores agropecuarias al sector productivo.

Un factor muy importante, es que consideramos -- que la economía nacional, tiene un gran apoyo con respecto al desarrollo agrícola, porque tiene importantes renglones, ya que nuestra economía depende en forma directa de la actividad de dicho sector.

Podríamos considerar que dentro de nuestro estudio, toma importancia el latifundismo, porque ésta fué una de las causas primordiales en la lucha revolucionaria, y sobre el cambio de este tipo de tierra para convertirla en la pequeña propiedad, es decir, las pocas haciendas que existían, para los muchos campesinos que la necesitaban, actualmente sí existen todavía los latifundios y debemos conocer hasta que punto esta prohibido. Después de estudiar y analizar la Constitución General de la República y la Ley Federal de la Reforma Agraria, en lo que respecta al marco de la propiedad, en ningún momento se prohíben, pero corren el riesgo a que estas tierras sean afectadas por considerarse demasiado excesivas en extensión y en muchas ocasiones improductivas, por tal circunstancia, tienen la mirada de los campesinos sobre estas tierras de la cual ellos están exentos de las mismas.

Otra de las cosas que podemos analizar, es que nuestra Constitución no prevé la explotación colectiva, ni dentro ni fuera del ejido, pero sí lo hace otra norma jurídica, que es la Ley Federal de la Reforma Agraria en su artículo 131 que al tenor de la letra dice: "El Presidente de la República determinará la forma de explotación colectiva de los ejidos en los siguientes casos:

"I.- Cuando las tierras constituyan unidades de explotación que no sea conveniente fraccionar y exijan para su cultivo la intervención conjunta de los componentes del ejido.

"II.- Cuando una explotación individual resulte - antieconómica o menos conveniente por las condiciones - topográficas y la calidad de los terrenos, por el tipo- de cultivo que se realice; por las exigencias en cuanto a maquinaria, implementos e inversiones en la explota- ción; o porque así lo determinen el adecuado aprovecha- miento de los recursos.

"III.- Cuando se trate de ejidos que tengan culti- vos cuyos productos están destinados a industrializarse y que constituyen zonas productoras de las materias pri- mas de una industria..."

"IV.- Cuando se trate de ejidos forestales y gana- deros..."

Son contados los ejidos que se encuentran organi- zados colectivamente para su explotación, no porque sim- plemente lo prevé esta ley, ya que la totalidad de los- ejidatarios no conocen el contenido de ésta, sino por- que es necesario esta organización para su mejor aprove- chamiento de los recursos agrícolas y llegan a obtener- mejores resultados.

Esta organización no es como uno se puede imagi- nar a simple vista, de ayudarse mutuamente uno con el - otro, en labrar la tierra y cultivarla en forma conjun- ta, parcela por parcela, sino que se trata de lo si- --- guiente, por ejemplo: un ejido compuesto por 50 miem- - bros y cada uno cuenta con su parcela, se organizan de- la siguiente manera: 15 ejidatarios sembrarán maíz, 15- frijol, 10 papas y los otros 10 chiles; así es la forma que ellos trabajan en forma organizada.

Hay otros lugares en donde la tierra es propicia- solamente para la siembra de cierto producto, verbigra- cia; la siembra del tomate, en donde la organización ni siquiera se prepara, porque sale sobrando, no se van a- organizar para ver que productos se van a sembrar, sí - sí el suelo es propicio solamente para cierto producto.

1.3.- EN LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS

A).- COMENTARIOS:

La Ley General de Asentamientos Humanos, se originó con base, para frenar los Asentamientos Humanos no-controlados, según así se menciona en la exposición de motivos de la presente ley y el sin fin de cosas que nos detalla en ésta, y todo esto es letra muerta, - - ¿por qué?, por que simplemente no es aplicada a la realidad. De hecho se pueden ver muchas cosas en la vida, por ejemplo, en el Distrito Federal y la zona urbana del Estado de México en donde la población crece considerablemente y por consiguiente los fraccionamientos y condominios, ya sea dentro de la ciudad o en sus margenes, en donde se puede observar infinidad de fraccionamientos sin que haya para ello un frenamiento del crecimiento de los Asentamientos Humanos por autoridad competente.

Todos los fines de esta ley General, son a ciencia cierta muy buenas, pero de que sirve tener una excelente norma de derecho, sino se va a aplicar, porque nadie sabe que tierras el Estado haya señalado o afectado para provisiones, usos, reservas o destinos o si ya señalados no se respetan o se cambian con falicidad.

Es una lástima que los legisladores se maten elaborando ciertas leyes y, que se den a conocer publicamente en el Diario Oficial el día que surtirá efectos, y si, en realidad sea una ley completamente muerta. A consecuencia de esto sabemos que todos los certificados que expide el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, sobre la libertad de gravamen siempre se anexan las siguientes palabras "No existiendo inscrita declaratoria sobre provisiones, usos, reservas y destinos a que se refieren los artículos 44 y 45 de la Ley General de Asentamientos Humanos". Si ninguna propiedad tiene esta inscripción de afectación, eso significa que no se está aplicando la ley, sino que solamente se menciona, pero una cosa es mencionar la ley y --

otra cosa es aplicarla.

Uno de los propósitos de esta ley, es el logro del desarrollo equilibrado del país, tiene 7 años de haberse publicado ésta, sin tener resultados positivos a la que está encaminada. (Diario Oficial de 20 Mayo de 1976).

Esta norma jurídica, también faculta a las Entidades Federativas y a los Municipios para expedir leyes - locales o reglamentos que vayan encaminados al mismo -- fin. Hay algunos Estados que sí tienen "leyes de planeación, pero ninguna de estas leyes refleja la inmediatez y particularidad territoriales, que debería caracterizar a esta descentralización función legislativa en sentido material. Estas leyes suelen llamarse Ley de Planeación y Urbanización (Michoacán y Jalisco) o Ley de Planificación (Veracruz) y recientemente la algo renovadora de Nuevo León. (58)

Que no se piense, que solo le buscamos el lado negativo a esta ley, pero si no tiene aplicatoriedad, nunca le encontraremos cosas positivas, y ciertas cosas -- que llegan a realizar que no estan comprendidas dentro de esta legislación, resultan negativas y es más, podemos hasta llegar a lo absurdo, llegamos a un caso concreto en el municipio de Poza Rica, Ver., lugar en que radico, aquí el Sindicato de Trabajadores Petroleros de la República Mexicana representada por su líder, compraron un lote de terreno y además dos cuadras de calle, -- según ellos argumentan a un particular, y con base en -- ésto impidieron el paso a sus casas a ciertos vecinos, -- sobre el caso, lo más descabellante es que el H. Ayuntamiento no hace absolutamente nada, para resolver el problema, no sé por qué motivo, si será por miedo a este monstruo de Sindicato, por timidez o simplemente por -- ignorancia, francamente no lo sé, pero lo único que les puedo mostrar, es que no se lleva a cabo ningún reglamento para mejorar el crecimiento de la ciudad, pero si permite la obstrucción y la venta de una calle, sabiendo que es un servicio público.

En caso que se aplicara esta ley, traería como consecuencia ciertos riesgos, a saber: el artículo 43 nos dice: "Las autoridades administrativas no expedirán ningún permiso autorización o licencia que contra venga a lo establecido en los planes y declaratorias mencionados en este artículo. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho ". Ahora bien si un ciudadano solicita licencia para construir un edificio de X pisos, y le autorizan la licencia por algún error, porque el predio en que se va a edificar se encuentra dentro de alguna provisión, así como lo establece el artículo 37 de la ley en consulta, (Para los efectos de esta ley se establecen las siguientes definiciones: PROVISIONES.- Son las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población), y que la construcción esté a punto de terminarse y que se den cuenta que en el lugar en que se construye dicho edificio está determinado para provisiones, ¿qué podrá hacer la autoridad que expidió la licencia?. ¿demoler el edificio?, ¿dejar que se concluya la obra e imponiendo una multa?.

Si un terreno estuviera destinado para ciertos usos por la autoridad competente y éste pasara a manos de un alto funcionario, éste aprovecharía sus amistades con otros funcionarios, para que le otorgaran permiso o simplemente desapareciera del mapa el fin a que estuviera destinado dicho inmueble, y convertir éste en un fraccionamiento o para cualquier otro uso particular, menos para el que había destinado la autoridad competente, a todo esto podríamos llegar si se aplicara esta ley.

En la Ley de Asentamientos Humanos existen unas limitantes a la propiedad, pero que bienen a hacer para la sociedad de interés colectivo, ya que tiene por finalidad el crecimiento ordenado de una ciudad o el arreglo de una ciudad ya crecida.

En el estudio de esta ley nos encontramos con una nulidad absoluta y a pesar de ésto se expiden licencias que contravengan a la presente ley. Esta nulidad la encontramos en el artículo 43 último párrafo, ya transcrito en párrafos anteriores.

En párrafos anteriores comentamos si un ciudadano solicita licencia para construir un edificio, pero en el lugar donde se va a edificar existe declaratoria para provisiones, pero a pesar de todo ésto, le expiden por error su respectiva licencia, dicho ciudadano lleva a cabo su construcción, llega el momento en que las autoridades correspondientes se enteran que en ese lugar está prohibido ese tipo de construcciones.

¿Como va a operar esta nulidad absoluta? y además encontramos 3 lagunas en la mencionada ley, que son:

1.- ¿Se indemnizará al dueño de la construcción, le demolerán dicha obra o se le impondrá una multa?.

2.- ¿Quién tiene esa facultad para pedir la nulidad, el Estado, las partes o por acción popular?.

3.- La Ley Federal no precisa quién tiene competencia, la Federación, el Estado o el Municipio y hasta que punto es válido.

B).- ANTECEDENTES:

La Ley general de Asentamientos Humanos, nace y tiene su fundamento en el artículo 27, párrafo III de nuestra Constitución Mexicana y en relación con los artículos 73 y 115 de la misma Ley.

La presente Ley se originó para frenar los asentamientos Humanos no controlados, considero provisiones adecuadas que determinen el aumento de la superficie urbana de acuerdo con la demanda que genera el incremento de la población, que reduzca el déficit de habitación, preferentemente popular, oriente los fenómenos

generados por el desbordamiento incontrolado de numerosos núcleos de población hacia zonas ejidales y comunales; otorgar suficiente seguridad jurídica a todos los titulares de la tenencia de la tierra y que contribuya a la transformación urbana, para armonizar plenamente los derechos particulares con los derechos de la sociedad para beneficio colectivo.

La Ley General de Asentamientos Humanos, tiene -- por objeto establecer la adecuada concurrencia de las entidades federativas, de los municipios y de la Federación en dicha materia; fijar las normas básicas que regulen la función pública relativa a la fundación, -- conservación, mejoramiento y crecimiento de centros urbanos de población y definir los principios conforme -- a los cuales el Estado deberá ejercer sus atribuciones para determinar las proviciones, usos , reservas y destinos de tierras, aguas y bosques.

La ordenación y regulación de los Asentamientos -- Humanos tiende a lograr entre otros propósitos, el desarrollo equilibrado del país armonizando la interrelación de la ciudad y del campo, rompiendo con los anacrónicos desequilibrios que dan base a un neocolonialismo interno; por ello, también debe encaminarse a fomentar una adecuada vinculación socio-económica de las ciudades, en concordancia con un sistema nacional.

FACULTADES PARA EL DESARROLLO URBANO DE LAS FUNDACIONES DE LA FEDERACION, ESTADO Y MUNICIPIO.

A).- La Federación.- Corresponderá expedir el plan de desarrollo urbano, vigilar su ejecución y participar en los procesos de conurbación entre dos o más entidades federativas; celebrar convenios de carácter general en materia de acciones e inversiones, con los gobiernos de las entidades federativas y con los Ayuntamientos; proponer al Presidente de la República medios, instrumentos y mecanismos que aseguren el cumplimiento de los planes; ser órgano de consulta del ejecutivo federal, en materia de desarrollo urbano; asesor a las --

entidades federativas y a los municipios en la elaboración de sus respectivos planes.

B).- ENTIDADES FEDERATIVAS podrán:

Expedir la Ley local de Asentamientos Humanos correspondientes a elaborar y ejecutar el Plan local de Desarrollo de los Asentamientos Humanos; determinar la fundación de nuevos centros urbanos de población; establecer el régimen aplicable a los procesos de conurbación en el ámbito de los territorios municipales de su entidad.

C).- A LOS AYUNTAMIENTOS quedan facultados principalmente para:

Expedir los reglamentos y las disposiciones administrativas orientadas a ordenar los Asentamientos Humanos, proponer a su gobierno local la fundación de un nuevo centro urbano de población dentro de los límites de su Jurisdicción; establecer los planes municipales que prevean acciones e inversiones y que se oriente a regular el mejoramiento, la conservación y el crecimiento de los centros urbanos; determinar los distintos usos, provisiones y reservas de los predios ubicados en los centros de Población de Jurisdicción, y participar, en los términos de la Legislación correspondiente, y en los procesos de conurbación.

Los decretos de los Ayuntamientos, por su naturaleza jurídica, generan derechos y obligaciones que deberán cumplir tanto los particulares como los organismos públicos.

1.- Limitación en el uso del predio.

"Los predios comprendidos en la zona declarada reserva territorial, se utilizarán por sus propietarios en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por las correspondientes declaratorias de usos y destinos". (Art. 42)

2.- Limitación en los permisos para edificar en un predio.

"Las declaratorias que establezcan provisiones, usos, reservas y destinos de áreas o predios, entrarán en vigor a los sesenta días a partir de su publicación, y deberán ser inscritas, dentro de los diez días siguientes, en el Registro Público de la Propiedad y en los otros registros que correspondan a razón de la materia".

"Las autoridades administrativas no expedirán ningún permiso, autorización o licencia que contravenga a lo establecido en los planes y declaratorias mencionadas en este artículo. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho". - - -
(Art. 43)

1.4.- EN LA LEGISLACION FORESTAL.

El propietario de un bosque no puede explotarlo a su entera libertad, porque debe sujetarse a las normas de la Ley Forestal y a su reglamento, que tiene como finalidad de cuidar esta hermosa riqueza nacional. El dueño debe concretarse a un plan técnico de explotación que es expedido por la Sub-Secretaría de Recursos Forestales y de Caza, que tiene como fin cuidar la Reforestación.

El presente estudio nos ha servido para conocer hasta que grado restringe a la propiedad. Que ha sido, que es y que será el derecho más limitado dentro de cualquier norma.

A continuación exponemos en manera específica cada una de las limitaciones a la propiedad, que localizamos en el presente estudio de la presente norma de derecho.

1.- Un bosque deberá ser explotado conforme a los lineamientos estrictamente técnicos de un estudio daso nómico. "Art. 30. La planeación técnica y la correcta ejecución de los aprovechamientos forestales en el país, deberán fundarse en estudios de profesionistas forestales, en los casos que esta ley señale, quedando a cargo de los interesados el pago de los derechos que correspondan por la elaboración de estudios daso nómicos o por el sostenimiento de los servicios técnicos que requieran los aprovechamientos autorizados".

Es decir para que un individuo pueda explotar su bosque, que quiera vender sus arboles a una industria maderera, tendrá la obligación de ir ante la autoridad competente, en este caso sería la SARH, solicitar permiso para la explotación y éstos tendrían que hacer un estudio por profesionistas forestales, para darle a conocer si puede llevar a cabo la explotación o cuantos metros o hectáreas puede disponer, y que sin este estudio no podrá ni siquiera mover un dedo, y si lo hicie re puede caer en las consecuencias que la misma ley —

prevé en el capítulo de infracciones, artículos 127 a 141, que puede ir desde 6 meses a 10 años de prisión y multas desde \$100.00 a \$20,000.00 pesos.

Lo mismo sucede en el caso de convertir un bosque a un campo de cultivo.

2.- El propietario de un bosque que desee cambiar éste, desmontándolo para convertirlo en campo agrícola, necesita el permiso de la autoridad forestal.

"Art. 44. Los desmontes en terrenos cubiertos de vegetación arbórea o arbustiva, para abrir nuevas tierras al cultivo agrícola o a la explotación ganadera, sólo se autorizarán por la autoridad forestal cuando la pendiente del terreno no sea superior al quince por ciento y los suelos, por espesor y calidad, permitan que el uso que pretenda hacerse de ellos, en forma permanente y con mayores beneficios económicos que los que puedan obtenerse con su aprovechamiento forestal, pues en caso contrario, deben permanecer enmontados".

3.- Sólo se permitirá que se pastoree en ciertas áreas.

"Art. 47. Es de interés público la limitación y el control de pastoreo para la adecuada conservación y propagación de la vegetación forestal y en su caso la prohibición de pastoreo de determinadas especies de ganado".

A sabiendas que un bosque no me da determinados rendimientos, porque la autoridad me limita para explotarlo, y prefiero meter animales para el pastoreo pero me resulta igual, porque está prohibido el pastoreo de determinadas especies de ganado, y en este caso tendré que consultar la autoridad, para que me diga que tipo de ganado puedo introducir a mi zona boscosa para su explotación. Todo esto resulta difícil, porque si la autoridad forestal me permite el pastoreo de ganado caballar, pero que a mí no me - -

gustarán los caballos o porque no dejan buenos rendimientos y son muy tardados para su aprovechamiento, - por varios lados encontraría dificultades para disponer de mi propiedad. Ahora, ¿porqué razones hace esto la autoridad forestal? por esto, prohíbe al pastoreo de ciertos ganados en zonas boscosas, porque muchos de éstos resultan dañinos para los árboles, por ejemplo si se permitiera el ganado cabrío, arrasaría primero con la poca maleza y después con la corteza de los árboles y la consecuencia sería, que se empezaran a secar los árboles por falta de protección de su corteza, porque bien conocido es, que estos animales se comen todo. Por tal circunstancia esta ley limita el pastoreo de ciertas especies de ganado.

4.- Estará expuesto a vedas. (59)

"Art. 52. Cuando las condiciones silvícolas de una zona lo exijan, el Ejecutivo Federal podrá, previo estudio forestal, económico y social por parte del servicio forestal, declarar vedas parciales, totales, temporales o indefinidas".

"Art. 53. Al decretarse una veda, que se tramitará previa citación y audiencia del o de los interesados, quienes disfrutarán del término que señale el reglamento de esta ley para su defensa, se precisará el área que comprenda las especies vedadas y las medidas necesarias para su vigencia, publicándose el decreto correspondiente en el "Diario Oficial" de la Federación . . ."

Se señalan vedas porque la zona boscosa puede estar en peligro de desaparecer, por tener muchos árboles secos o por tener una gran área arrasada y esto traería como consecuencia varios problemas, que se comentan más adelante.

59.- VEDAS.- Se entiende por VEDA la prohibición o limitación de aprovechar o explotar los recursos forestales en una región. Art.147- del Reglamento de la Ley Forestal.

5.- Se impondrá al titular la imperiosa obligación de asociarse con otros.

"Art. 55. El Ejecutivo Federal, cuando lo estime conveniente y previos los estudios correspondientes, podrá modificar los términos de las vedas, o levantar las total o parcialmente, siempre que previamente se organicen las industrias estables, capaces de aprovechar racionalmente y conservar en forma adecuada las áreas previamente vedadas".

Sólo podrá levantar vedas, ya sea parcial o totalmente y siempre y cuando se organicen las industrias. Podría resultar que al organizarse dos o tres industrias, traiga consecuencias más graves, porque a las industrias sólo les interesa explotar a lo máximo una zona boscosa, importándole solamente sus rendimientos o las utilidades, pero echaría de menos lo que la autoridad forestal desea llegar, es decir, reforestar, como se va explotando se debería ir reforestando, pero en realidad no sucede así las industrias mandan a desmontar, arrasando todo dejando un lugar desértico, para convertirse después en un lugar árido.

Pero si una industria se organizara con particulares, dueños de los bosques, tal vez los dejen en la ruina, porque con el dinero que les dieran tendrían que comer por algún tiempo y tendrán que reforestar, porque la industria no lo va hacer, por el simple hecho que a él sólo le interesa la materia prima, que es la madera, para hacer sus productos y nada más, de reforestar ni un centavo han de gastar.

6.- Obligar a permanecer como reservas forestales nacionales si se encuentra arbolada la zona.

"Art. 61. Al hacerse el inventario forestal nacional, el Ejecutivo señalará las zonas arboladas que deban considerarse permanentemente como reservas forestales nacionales, las cuales serán inalienables e-

imprescriptibles y sólo podrán utilizarse, en caso necesario, para el abastecimiento de productos forestales requeridos por las dependencias del gobierno federal, o para las obras del servicio público encomendados a las mismas, debiendo hacerse la explotación por el propio Estado".

De nada sirve tener zonas arboladas, si de ellas no voy a obtener ninguna utilidad, porque el Estado - las declare reservas forestales nacionales en forma permanente, pues francamente sería una propiedad completamente muerta a mis intereses, al menos sería conveniente en convertirla en un centro de recreo y cobrar a las visitas, pero si es un lugar muy remoto y escondido en donde ni las moscas se paran resultaría lo mismo, lo mejor sería deshacerse de él.

7.- Estar sujetos a las medidas necesarias o adecuadas que dicte la autoridad Forestal para mejorar el sistema de aserrío.

"Art. 74. La autoridad forestal impondrá las medidas adecuadas para mejorar los sistemas de aserrío, para disminuir el labrado con hacha y el procedimiento primitivo de elaboración de carbón vegetal y, en general, las que tiendan a mejorar el aprovechamiento más completo de los productos forestales, reduciendo los desperdicios".

Las medidas que dicta aquí la autoridad forestal, son adecuadas porque así permite que con maquinaria nueva y no con la rústica de mano, se heche a perder mucho material, que en todo caso es la materia prima, y así se aprovecharía más esta materia a los muchos usos a la que es utilizada, aunque es un recurso renovable, pero demasiado tardío, porque cuantos años dilatan para crecer y cuantos minutos para derribarlos y procesarlos.

8.- A sabiendas de que los productos corresponden al dueño en virtud del principio de accesión, no pueden disponer de ellos sin la previa autorización -

de la autoridad.

"Art. 75. Toda persona física o moral que pretenda industrializar o industrialice la materia prima proveniente de los aprovechamientos de la vegetación forestal, está obligada a solicitar de la autoridad forestal, el permiso para establecer y hacer funcionar sus instalaciones industriales".

Podríamos decir que por naturaleza humana la propiedad esta limitada, tanto en la zona urbana como en la rural, en la urbana desde una pequeña barda o una excavación para drenaje, necesita solicitar permiso y todavía pagar por ese permiso, y ahora vemos aquí que es la rural, aunque por principio de derecho le corresponda al dueño los productos de su propiedad, tiene que solicitar permiso para disponer de ellos, quiera o no quiera, le guste o no le guste.

9.- Se fijará la cantidad mínima que debe darse a cada producto para su elaboración.

"Art. 76.- La autoridad forestal fijará el grado mínimo de industrialización que deba darse a cada producto proveniente del aprovechamiento de la vegetación forestal, tomando como fundamento el adelanto alcanzado por las industrias establecidas en el país o las posibilidades de las nuevas".

Según la producción que se haya desarrollado y si reforestaron, y ésta misma haya alcanzado su punto máximo para poder disponer de él, entonces la autoridad forestal autorizará su explotación, pero fijará el grado mínimo de esta materia prima para su aprovechamiento. Es decir, si la materia prima se va a industrializar, por cada producto que se haga se fijará el grado mínimo para su producción, ejemplo: para la fabricación de triplay el grado mínimo a producir serán X tolenadas, para el fibracel otro tanto para el carbón otro igual así sucesivamente se dará a cada producto, según su importancia y la necesidad de nuestro país.

CONCLUSIONES :

Todas estas limitaciones que hemos visto en la presente ley, no son otra cosa que prevenciones del suelo y del subsuelo de las regiones fértiles o de lugares completamente boscosas, porque de lo contrario si no hubiera estas limitantes a la propiedad dentro de esta ley, es probable que en estos días ya no existieran bosques en nuestro país y a consecuencia de ello puras zonas desérticas. Por ejemplo si no se hicieran estudios desonómicos para la explotación de los bosques, ya sea para cambiarlo en campo agrícola, o para el pastoreo, o no se expusieran vedas o por la simple explotación para la industrialización, etc., ya no tuvieramos lugares para ir de un día de campo. Con el simple hecho de decir, si se permitiera el arrasamiento de varias hectáreas de bosques, el suelo se convertiría en una zona árida, dejaría de llover, sabemos que en lugares boscosos, que por su ciclo natural hacen producir lluvias continuas, de esto podemos citar como verbigracia, la zona del Mezquital en el Estado de Hidalgo, o en la parte norte de la República Mexicana, precisamente en los estados de Sonora y Chihuahua que son lugares completamente áridos y árboles en nada abundantes y las lluvias son muy escasas, y por el otro lado citamos los estados de Tabasco parte de Veracruz y Puebla, que son lugares en donde existen lluvias constantes en todo el año, por el hecho de que hay muchas zonas boscosas, y gracias a las lluvias muchos campesinos se benefician, porque son esenciales para sus cultivos de temporal.

A continuación transcribo algunos párrafos del diario "LA PRENSA" del día 11 de junio de 1984, en relación a la explotación irracional de los bosques y sus consecuencias. "Hasta hace poco las masas forestales ocupaban más del 30% de la superficie del Estado de México; pero el manejo irracional que se hizo de -

esas áreas originó la pérdida de aproximadamente 450 mil hectáreas arboladas. Para 1987, se perderán 50 - mil hectáreas más.

"De diez años a la fecha, esta región como otras en el país, enfrenta un grave fenómeno ecológico e hidrológico ocasionado por la tala inmoderada, clandestina, sin técnica, incendios premeditados y pastoreo de ganado; hay incertidumbre en la época de lluvias y el lógico trastorno en la agricultura, y además, en la perforación de pozos para abastecer a la región.

Los comuneros del municipio de Atlautla, Edo. - de México, manifiestan: "Hace años dimos en concepción la explotación de nuestros bosques a la fábrica de Papel San Rafael, pensando que con ello nuestro pueblo recibiría progreso y desarrollo. Que desengaño tan grande hemos tenido, pues solamente los caciques se han enriquecido con esa tala, que resulta inmoderada, sin técnica y criminal.

"Inmoderada, dice, porque no sólo derriban los árboles que tienen convenidos, sino que se está arrancando con toda clase de plantas, dejando grandes áreas sin vegetación, sin técnica, porque no se repone con reforestación los árboles tirados, y no hay la intención de realizarla, y criminal, porque al ser devastados estos bosques se ha transformado la ecología, se ha enrarecido el medio ambiente, se ha erosionado la tierra y cada vez se hacen más tardías las épocas de lluvias, e incluso se han secado ya unos veneros".

1.5.- EN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA
EL DISTRITO FEDERAL

Este Reglamento contiene innumerables limitaciones o restricciones a la propiedad, al mismo tiempo lo contempla directamente en el artículo 32 que al tenor dice: El Departamento establecerá las restricciones -- que juzguen necesarias para la construcción o para el uso de bienes inmuebles ya sea en forma general... "El propio Departamento hará que se cumplan las restricciones impuestas a los predios con fundamento en la ley y en sus reglamentos".

1.- LIMITACION A CONSTRUIR EDIFICIOS EN LUGARES
CERCANOS A LOS CAMPOS DE AVIACION.

Existe la restricción de la altura de las construcciones que se encuentran cercanas a los Aeropuertos, limitación fijada por la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes. (Art. 34)

Es probable que sea una de tantas que sí se lleve a cabo como restricción, porque cerca del Aeropuerto de esta ciudad capital, no existe edificio que tenga alguna altura demasiado alta, como las que hay en otra periferia del Distrito Federal.

2.- LIMITACION.- a no construir o modificar algún edificio, mientras no se pague el permiso o licencia para hacerlo. (Art. 49 y 54)

Llegamos a lo más pesado, a una de las limitaciones más perseguidas por los inspectores de la Tesorería del D.F., ya que continuamente visitan obras en construcción o de remodelación, para revisar si están en orden la documentación para realizar dicha obra.

3.- LIMITACION A LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS.

Es decir que ningún edificio podrá elevarse a la altura, lo que dé dos veces lo ancho de la calle. Esta restricción no siempre se cumple, porque tenemos como ejemplo el nuevo edificio de PEMEX, que se localiza en Marina Nacional, que cuya altitud es aproximadamente - seis veces mayor a lo que mide la calle. (Art.70 y 71)

Así como este ejemplo hay muchos dentro del área del Distrito Federal, no sé porque razón transcriben - restricciones en el reglamento, si a la mera hora no - se van a cumplir o por alguna otra circunstancia se -- otorguen las licencias para tales gigantes de hierro, - es decir, que por debajo del agua pasen muchos bille-- tes y con eso queda arreglado todo. En todo ésto se - puede sintetizar, que varios funcionarios se presten a tales anomalías, que por consecuencia van contra los - principios y el bienestar de los demás ciudadanos, por que un edificio de esta índole y si está edificado en - área muy poblada, traerá más gente y por consiguiente - más vehículos y por resultado embotellamientos y pro-- blemas de circulación.

4.- LIMITACION A LAS DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE ILUMINACION Y VENTILACION.

Los patios tendrán dimensiones mínimas en rela-- ción con la altura de los paramentos verticales que -- los limitan, ejemplo:

Para piezas de habitación, comercios y oficinas:

CON ALTURA HASTA	DIMENSION MINIMA
4.00 m.	2.50 m.
8.00 m.	3.25 m.
12.00 m.	4.00 m.

(Art. 73)

5.- LIMITACION SOBRE LA ILUMINACION Y
VENTILACION.

Las habitaciones destinadas a dormitorios, alcobas, salas o estancias, deberán tener iluminación y -- ventilación natural, ya sea que den a la vía pública o a superficies descubiertas. La superficie total de ventanas para la iluminación no debe ser menor a la quinta parte de la superficie del piso de la habitación y a su vez la superficie para la ventilación será, por lo menos una tercera parte de la superficie de la iluminación. (Art. 74-75)

El punto cuatro y cinco, respecto a estas limitaciones, pues están bien enfocadas para la seguridad de los habitantes de los departamentos o para los empleados de oficinas, porque la ventilación y las dimensiones de las ventanas, es elemento esencial, porque por medio de ellas nos llega el dispensable oxígeno, aunque no sea muy puro en esta ciudad.

6.- LIMITACION A LA CIRCULACION TIPO HORIZONTAL
CON RESPECTO A LOS PASILLOS.

a).- Los pasillos de circulación para el público será de 1.20m. de ancho, (Art. 77 Fr. II y IV) y una altura que no disminuya de 2.50 m. tampoco contener salientes o tropezones que disminuya su anchura. (Fracc. III)

b).- Para la construcción de barandales necesita una altura mínima de .90 centímetros y se construirán a manera que impida el paso de los niños a través de ellos. (Art. 77 fracc. IV)

Esta restricción va ligada con el artículo 81 -- del reglamento en consulta, que se menciona en la limitación número ocho de esta misma relación.

7.- LIMITACION EN LA ANCHURA DE LAS ESCALERAS.

a).- En todo tipo de edificio sus escaleras será de un mínimo de 1.20 mts., de ancho con excepción de los unifamiliares o los de servicio que serán de 90 y 60 centímetros respectivamente como mínimo. (Art. 78 - fracc. III).

b).- Las escaleras en los centros de reunión salas de espectáculos, tendrán una anchura mínima igual a la suma de las anchuras de las circulaciones a las que den servicio. (Fracc. III, párrafo tercero).

c).- En los descansos deberá ser una anchura por lo mínimo, igual a las escaleras reglamentarias. (Fracc. IV)

d).- Sólo se permitirán escaleras de caracol para casas unifamiliares, oficinas y comercios pero si su superficie es menor de 100 m². (Fracc. V)

8.- LIMITACION EN LOS ACCESOS Y SALIDAS PARA CENTROS DE ESPECTACULOS, HOTELES, HOSPITALES, CENTROS DE REUNION.

a).- Los accesos y salidas, salidas de emergencia que comuniquen a la vía pública, tendrán un mínimo de ancho de 1.20 metros, se exceptúan las de los edificios unifamiliares, departamentos y oficinas. (Art.81)

b).- Además deberán contar con anuncios luminosos que indiquen la salida de emergencia, y éstas deben estar en forma permanente luminosos, aunque se lle gase a suspender el servicio eléctrico. (Art. 84)

c).- Las puertas de las salidas siempre serán -- abatidas hacia el exterior, además no habrá puertas si muladas ni se colocarán espejos en las puertas. (Art.85)

A).- En relación a ésta, en lo particular es -- demasiado angosto, para establecerse 1.20 mts., como mínimo, porque sabemos bien que en estos lugares hay mucha concurrencia por parte del público, y estos pasillos de acceso y salida resultan insuficientes para el caso de un incendio o temblor, porque la gente se alarma y trata de salir a como de lugar sin importarle los demás, como ejemplo pongo el recién incendio de la Cineteca Nacional, en donde resultó deficientes los pasillos de salida tanto los usuales como los de urgencia y a consecuencia de ello hubo muchas desgracias personales.

B).- Los anuncios luminosos con respecto a las salidas, deberán estar permanentemente encendidas durante los eventos que se realicen, por que es la única manera de saber exactamente en donde se encuentra la salida en caso de urgencia, el reglamento nos habla de emergencia, término mal aplicado, porque según el diccionario de la lengua española significa: acción y efecto de emerger, y éste a su vez significa: brotar salir el agua u otro líquido, la palabra correcta es urgencia.

C).- Además no habrá puertas simuladas, ni se colocarán espejos, porque éstos engañarían a los concurrentes en caso de una salida apremiante y dilataría más la desocupación de una sala.

9.- LIMITACIONES EN LAS PREVISIONES CONTRA INCENDIOS.

a).- Los edificios con altura de 15 metros, con excepción de los unifamiliares, deberán contar en cada piso con extinguidores contra incendio y con señalamiento que indique su ubicación. (Art. 87)

b).- Si el edificio es construido en una superficie mayor de cuatro mil metros cuadrados deberá contener además:

- 1.- Pozos de incendio;
- 2.- Tanques o cisternas para almacenar agua;
- 3.- Dos bombas automáticas una de motor de combustión interna y la otra eléctrica;
- 4.- Una red hidráulica para alimentar directa y exclusivamente las mangueras contra incendio.
- 5.- En cada piso, gabinetes con salidas contra incendio dotados de conexiones para mangueras.
- 6.- Las mangueras deberán ser de 33 milímetros de diámetro, de material sintético.

(Fracc. II)

c).- Los edificios con altura mayor de 60 metros deberá contar en la azotea un espacio adecuado con una dimensión de 10x10 metros, para qué en caso de urgencia pueda aterrizar un helicóptero. (Art. 87 Fracc. III)

d).- Deben contener un sistema de alarma y estar en lugares visibles, los edificios superiores a 10 niveles, dedicados a comercios, oficinas, hoteles, hospitales y laboratorios. (Art. 94)

Aunque vemos que éste reglamento nos exige mucho en cuanto a las medidas de incendio, a veces resultan insuficientes, otro caso concreto que cito, es el incendio de una de las torres de las oficinas de Petróleos Mexicanos, en que no pudieron sofocar de inmediato el fuego, ya que consumió más de cinco niveles y -- por fortuna no ocurrió en horas de labores, sino las consecuencias hubieran sido más graves.

10.- LIMITACION EN LAS INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS.

La capacidad de depósitos de agua debe ser según la edificación:

a).- Para los destinados a la habitación, deben contar con 150 litros por cada habitación. (Art. 116,- Fracc. I)

b).- En los centros de reunión y salas de espectáculos, seis litros por espectador. (Fracc. II)

c).- En los edificios para espectáculos deportivos, dos litros por espectador. (Fracc. III)

En la cuestión de los depósitos de agua, en los edificios dedicados a la habitación, el reglamento establece un mínimo de 150 litros por habitante, aunque parezca ser suficiente en una edificación de esta índole, porque además se programa para cierto número de habitantes por cada departamento, pero al transcurrir de los años, en esos departamentos ya se duplicó el número de los habitantes, por muchas razones se empiezan a aglomerar en cada departamento, que se viene a vivir - la mamá, la hermana, el sobrino que viene a estudiar, - etc, etc., y para este tiempo ya no se destinan 150 litros por habitante sino que 50 litros por cada uno de ellos aproximadamente. En este artículo se debe preveer para el futuro, aumentándose aunque sea exagerada la cantidad de agua por cada habitante, por lo que pueda ocurrir más adelante.

11.- LIMPIACION EN LAS INSTALACIONES ELECTRICAS.

a).- Todos los edificios deberán contar con cierto número de luces o lámparas, y en cada una de sus piezas, (Art. 120) y si no cuentan con el número que se requiere, los planos no se los aprobarán.

b).- Los edificios destinados a hospitales y demás que tengan concurrencia pública, deberán contar con sistemas de iluminación de urgencia con incendio - automático. (Art. 121)

Todo tipo de edificación cualquiera que sea su tamaño, requiere también de un buen sistema de alumbrado artificial, para que en la noche no dificulte los trabajos en las oficinas ni mucho menos en los hospitales, por eso el artículo antes citado de este reglamento, exige de un número suficiente de lámparas para cada pieza.

Imagínece, que un hospital tuviera un excelente alumbrado, pero no tuvieran el sistema de iluminación en caso de urgencia que se necesita cuando se interrumpe la energía eléctrica, en caso de que un paciente estuviera en la sala de operaciones interviniéndole, es probable que le extirparían un órgano por otro o simplemente allí se queda. Por tal motivo esta restricción es de muy severa aplicación, porque los planos de construcciones con respecto al sistema de energía eléctrica, tiene que pasar por la Secretaría de Comercio SECOM, y por la Comisión Federal de Electricidad, para que sea aprobado y si es deficiente el alumbrado se rechazará. Puede suceder que en los planos se cumplan todos los requisitos que se necesitan para este sistema, pero en el momento de construir y de hacer las instalaciones, se disminuya la cantidad de lámparas como la calidad del material, para ahorrarse cierta cantidad de dinero. Ya que por el lado de la inspección por parte de las autoridades competentes, no se lleva a cabo ésta, para ver si se cumplieron con todos los detalles de las instalaciones eléctricas.

12.- LIMITACION EN LAS CONSTRUCCIONES DE ALBERCAS.

No importando cual fuere su tamaño y forma deberá tener:

a).- Equipos de circulación, filtración y purificación de agua.

b).- Boquillas de inyección.

c).- Rejillas de succión distribuidas en la parte onda de la alberca.

d).- Andadores a las orillas, con anchura mínima de 1.50 metros, de material antiderrapante, sin que se hagan encharcamientos.

e).- Los trampolines deben sujetarse a ciertas medidas que establece el artículo 178, en la tabla de medidas, por ejemplo: Las alturas máximas permisibles serán de 3 metros para los trampolines y de 10 metros para las plataformas; en la anchura de los trampolines serán de 0.50 metros y la mínima de la plataforma de 2.00 metros y la superficie de ambos será antideslizante.

En relación a esta limitación, estoy de acuerdo en todos los requisitos, pero siempre y cuando se trate de albercas públicas, porque sí lo requiere, pero en caso de albercas privadas, son demasiados requisitos, y debería dejarse al particular hacerla a su entero gusto y a su modo.

13.- LIMITACIONES EN ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS.

a).- No entrarán en servicio los estacionamientos que no cuenten con su área pavimentada y un drenado adecuadamente, y bardado en sus colindancias con los vecinos. (Art. 188)

b).- Deberán contar con sala de espera para la recepción y entrega de los vehículos, debidamente techada. (Art. 190)

c).- Deberán contar con dos carriles debidamente señalados para la entrada y salida. (Art. 189)

d).- Deberán contar con una caseta de control anexa al área de espera. (Art. 191)

e).- Si es de varios niveles, la altura mínima será de 2.10 metros. (Art. 192)

f).- Deberán contar con ventilación natural. — (Art. 197)

Las limitaciones a los estacionamientos que -- prevé este reglamento y con relación a la Ley sobre Estacionamientos de Vehículos en el Distrito Federal, no llegan a cumplirse en su totalidad, hay infinidad de estacionamientos que son simplemente lotes de terrenos desocupados, que los utilizan para tales fines, que no cuentan con pavimentación, drenaje, a veces ni bardado, lo demás no se diga, de estos estacionamientos comunmente se pueden ver en los alrededores de los Juzgados en Materia Civil de esta ciudad capital. Será letra muerta para los dueños de estos lugares este reglamento en lo que respecta a este capítulo, o simple y llanamente cumplen con cierta cantidad de dinero para entregar a ciertos funcionarios de este ramo y asunto arreglado.

CONCLUSIONES AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL D.F.

Se ha visto en este estudio, que en cada una de las legislaciones comentadas, hemos encontrado limitaciones al derecho de propiedad. Pero se ha observado que en la Ley de la Reforma Agraria y en la Legislación Forestal, nos hablan de las restricciones en manera exclusiva a la propiedad rural, de hacer y de no hacer, y aunque no hay una ley que prohíba exactamente que cantidad de tierra puede poseer un individuo, pero, con que baste que existan o se contemplen las expropiaciones por nuestras leyes, esto es más que -- una prohibición a tener grandes terrenos dentro de la esfera rural, porque estas tierras son las primeras -- en ser afectadas por el gobierno Federal, para poderlas repartir a grupos de campesinos que la están solicitando. Ahora bien, en el otro lado de la moneda, es decir, dentro de la propiedad urbana, las leyes antes mencionadas, que son la Ley de Asentamientos Humanos y el Reglamento de Construcciones para el D.F., también restringen a la propiedad privada en actos de hacer o no hacer; pero aquí un individuo es libre en --

ser propietario de uno, dos, tres o mil terrenos o casas sin que exista el riesgo de perderlas, porque no hay una legislación que prohíba que cantidad de bienes inmuebles pueda tener derecho un ciudadano.

Después de estas observaciones, entramos a nuestra máxima ley, la Constitución Mexicana, en esta también encontramos una variedad de limitantes al derecho de propiedad, que a continuación exponemos:

1.6.-Algunas limitaciones al derecho de propiedad, — que encontramos en la Constitución de la República Mexicana.

No podrán adquirir bienes inmuebles las siguientes personas:

a).- Los extranjeros. Hay excepciones siempre y cuando convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores. (Art. 27 Fracc. I).

b).- Las asociaciones religiosas denominadas - - Iglesias. (Fracc. II)

c).- Las instituciones de beneficencia pública o privada. (Fracc. III).

d).- Las Sociedades comerciales por acciones. — (Fracc. IV).

e).- Los bancos. (Fracc. V).

f).- Ninguna otra Corporación Civil, fuera de — las antes mencionadas, podrán tener en propiedad o administrar por sí bienes raíces o capitales impuestos sobre ellos, con la única excepción de los edificios — destinados directamente al objeto de la institución. — (Fracc. VI).

Con respecto a las Iglesias, sólo podrán adquirir bienes inmuebles para sus servicios religiosos, - pero pasan directamente al dominio de la Nación.

Según la Constitución prohíbe a las Sociedades - por acciones que tengan por objeto adquirir, poseer - o administrar fincas rústicas, solamente las indispen - sables para su establecimiento.

En relación a los bancos, es lo mismo que las - sociedades por acciones, además hay bancos que tienen un departamento especial para la administración de -- bienes inmuebles, tal como son los condominios, acto - completamente prohibido por la Constitución. A los -- bancos se les permite adquirir inmuebles por adjudica - ción en juicio, pero deben venderlos en un año, prorro - gable por otro año y hay casos en que no lo hacen.

1.7.-DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARREN - DAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN, MEJOR CONOCIDA COMO: LEY DE CONGELACION DE - RENTAS.

En esta ley se puede observar la excesiva res - tricción al derecho de propiedad, toda vez que se pri - va al propietario del derecho de aumentar sus rentas. Desde que entró en vigor la presente ley, que fué el - 1^a de enero de 1949 en su nueva reforma, porque la - anterior a ésta fue el 31 de diciembre de 1947, desde esta última fecha han transcurrido 35 años, sin que - los propietarios puedan aumentar en todo ese tiempo - un 10% de las rentas.

Actualmente que son \$ 150.00, que un arrendador pueda recoger cada mes por la vivienda que está arren - dando, y desde luego estar bajo las condiciones del - Código Civil; imagínese, que el arrendatario solicite la reparación del bien inmueble arrendado por estar - en malas condiciones o simplemente cambiar puertas o - ventanas, que cosa puede hacer el arrendador con mise - ros \$ 150.00 pesos mensuales que percibe de renta, co

mo ejemplo es bastante clara la limitación al derecho de propiedad. Esto es excelente desde el punto de vista del arrendatario, pero desde el punto de vista contrario, es una fatalidad que se cobren esas cantidades, y que esta ley todavía esté vigente. Por mi parte es loable que exista esta ley, por que si no estuviera vigente, las rentas de estas viviendas estuvieran al mismo paso que las presentes, exageradamente elevadas, que son de muy difícil manera de pagar y esto va en detrimento económico de los arrendatarios.

1. 8.- EN LA LEY DE CONSTRUCCIONES DE CERCAS EN PREDIOS NO EDIFICADOS.

El derecho de propiedad, es un derecho que ha recibido una gran cantidad de limitaciones tanto de tipo legal como de índole administrativo, a tal grado que se puede decir, que es uno de los derechos más restringidos en la actualidad.

1.- LIMITACION A EDIFICAR BARDAS EN PREDIOS VACIOS.

"Art. 2.- Están obligados a construir cercas a -- que se refiere esta ley, los propietarios de predios no edificados que se encuentran ubicados en zonas urbanas del Distrito Federal".

Con respecto a esta restricción, su fin no fué -- exactamente en forma directa a obligar a los propietarios de éstos predios, a construir cercas para tapar -- simplemente a éstos, sino que fue la razón de darle un mejor aspecto a la ciudad y se evitaran que se acumularan basureros en estos lugares.

2.- LIMITACION A NO UTILIZAR CUALQUIER MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE CERCAS EN PREDIOS - NO EDIFICADOS.

"Art.4.- Las cercas en los predios podrán construirse con cualquier material, pero se prohíbe emplear material que pueda poner en peligro la seguridad de las personas y de los bienes, como madera, cartón, alambrado de púas y otros similares".

Bien establecido está, en este artículo, que prohíbe a los propietarios de este tipo de predios, a utilizar cualquier tipo de material, sería contraproducente que autorizaran la construcción de cercas de cartón, que en cualquier momento un curioso le eche un cerillo y adios bardita, o de madera, que uno o dos años ya esté completamente apolillada y a punto de irse al suelo, porque bien sabido es, que la madera en la interperie se pudre de inmediato, y esto pone en peligro a los transeúntes que circulan por las banquetas que lindan con estos predios, de igual manera las cercas de púas, que resultarían de gran peligro para los peatones, por sus filosas puntas y porque daría mal aspecto a la ciudad en vez de mejorarla.

Una cosa rara podemos encontrar en este artículo en donde dice: "...puedan poner en peligro la seguridad de las personas y de los bienes" Se puede poner en peligro la seguridad de las personas, al construir cercas con los materiales antes citados, pero no a los bienes, como lo dice este artículo, solo se pondrían en peligro los bienes si hubiera alguna construcción, más se está hablando de predios baldíos únicamente.

3.- LIMITACION EN LAS MEDIDAS DE LAS CERCAS.

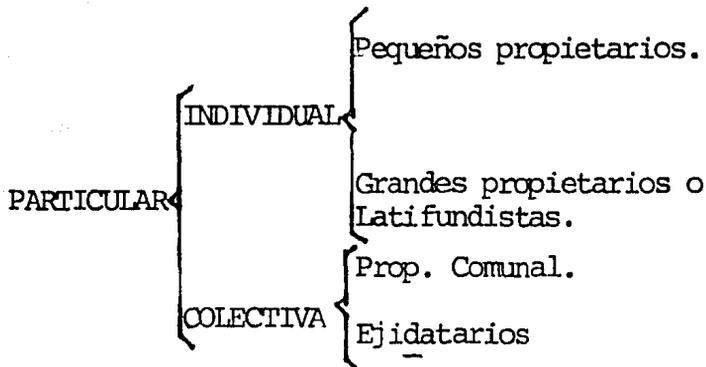
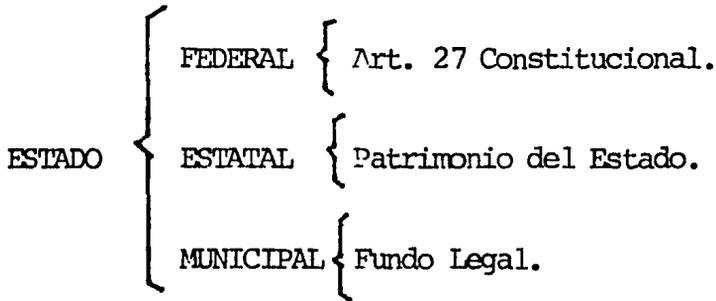
"Art. 5.- Las cercas de los predios deberán construirse de manera que su estabilidad sea firme y tendrá una altura mínima de 2.50 metros, un zócalo con altura mínima de 0.20 metros y deberá presentar buen aspecto".

En esta otra restricción refuerza a la anterior, ya que pide una estabilidad resistente, ya sea a la — fuerza humana o a los tiempos climatológicos y además— exige una altura de dos metros y medio, para que no se llegue a mirar al otro extremo, para observar si el — predio esta limpio o es un basurero, y para ésto se es— tableció este reglamento para evitar lo último.

CAPITULO II

DIFERENTES TIPOS DE PROPIEDAD ACTUAL

Actualmente la propiedad está constituida de la siguiente manera:



Sabemos que el Estado cuenta con su propiedad y para conocer de ello es necesario hablar del artículo 27 Constitucional, que trata a la propiedad de una manera amplia y en cada uno de sus aspectos, trata de resolverlos de una manera muy relevante y con principios generales, que habrán de servir como principio para la —

propia distribución del suelo mexicano.

El artículo de referencia en el párrafo primero, nos dice: "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 este párrafo el Estado nos muestra lo que le corresponde por derecho, independientemente que ya ha transmitido la totalidad del territorio nacional a la propiedad particular o la de uso colectivo.

Además nos dice: "La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de sus conservaciones, 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 función, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para el fraccionamiento de 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 agrícola en explotación; para la creación de nuevos centros de población agrícola con las tierras y aguas que les sean indispensables; para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad." (Párrafo Tercero)

Según la Ley General de Bienes Nacionales publicada en el "Diario Oficial" de la Federación el 12 de febrero de 1982, el Patrimonio de la Nación se compone de:

- 1.- Bienes del dominio público de la Federación,
y
- 2.- Bienes del dominio privado de la Federación.

Los del dominio público son:

I.- Los de uso común;

II.- Los señalados en los artículos 27 párrafos cuarto, quinto y octavo, y 42 fracc. IV, de la Constitución Política Mexicana:

a).- Los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas;

b).- Los minerales o substancias;

c).- Los yacimientos de piedras preciosas, sal de gema y las salinas formadas directamente por las aguas marinas;

d).- Los minerales u otros yacimientos orgánicos;

e).- Los combustibles minerales sólidos;

f).- El petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos;

g).- El espacio situado sobre el territorio nacional, en la extensión y términos que señale el derecho internacional;

h).- Las aguas de los mares territoriales;

i).- Las aguas marinas interiores;

j).- Las lagunas y esteros;

k).- Los lagos interiores de formación natural;

l).- Los ríos y sus afluentes directos o indirectos, desde su cause hasta su desembocadura en el mar;

m).- Los manantiales que broten en las playas, - zonas marítimas, cauces, vasos o riberas de los lagos o lagunas o esteros;

n).- La Nación ejerce en una zona económica exclusiva situada fuera del mar territorial y adyacente a éste, cuya extensión es de 200 millas náuticas, medidas a partir de la línea de base desde la cual se mide el mar territorial.

III.- Los enumerados en la fracción II del artículo 27 Constitucional, con excepción de los comprendidos en la fracción II del artículo 3 de esta ley;

a).- Los templos destinados al culto público, -- los obispados, casas culturales, seminarios, asilos o colegios de asociaciones religiosas, conventos o cualquier otro edificio que haya sido construido para la enseñanza de un culto religioso.

IV.- El suelo del mar territorial y el de las -- aguas marítimas interiores;

V.- Los inmuebles destinados por la Federación a un servicio público, los propios que de hecho utilice para dicho fin y los equiparados a éstos conforme a la ley;

VI.- Los monumentos históricos o artísticos, muebles e inmuebles, de propiedad federal;

VII.- Los monumentos arqueológicos muebles e inmuebles;

VIII.- Los terrenos baldíos y los demás bienes - inmuebles declarados por la ley inalienables e imprescriptibles;

IX.- Los terrenos ganados naturales o artificialmente al mar, ríos, corrientes, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional;

X.- Las servidumbres, cuando el predio dominante sea alguno de los anteriores;

XI.- Los muebles propiedad federal que por su naturaleza no sean normalmente sustituibles como los documentos y expedientes de las oficinas; los manuscritos, incunables, ediciones, libros, documentos, publicaciones periódicas, mapas planos, folletos y grabados importantes o raros así como las colecciones de esos bienes; las piezas etnológicas y paleontológicas; los especímenes científicas o técnicas, de armas, numismáticas y filatélicas; los archivos, las fonograbaciones, películas, archivos fotográficos, cintas magnetofónicas y cualquier otro objeto que contenga imágenes y sonidos, y las piezas artísticas o históricas de los museos; y

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

Los del dominio privado son:

I.- Las tierras y aguas no comprendidos en los del dominio público, que sean susceptibles de enajenación a los particulares;

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

III.- Los bienes ubicados dentro del Distrito Federal considerados por la legislación común como vacantes;

IV.- Los que hayan formado parte de entidades de la Administración Pública Paraestatal, que se extingan; en la proporción que corresponda a la Federación;

V.- Los bienes al servicio de las dependencias de los Poderes de la Unión, no comprendidos en la — fracción XI anterior;

VI.- Los demás muebles e inmuebles que por cualquier título jurídico adquiriera la Federación; y

VII.- Los bienes muebles e inmuebles que la Federación adquiriera en el extranjero.

De acuerdo con la propiedad original del Ayuntamiento, que es el Fundo Legal, tiene su nacimiento en la ordenanza de 26 de mayo de 1567, dictada por — el Marqués de Falces, Conde de Santiesteban, Virrey de Nueva España, concediéndoles a los pueblos de indios 500 varas de terreno por los cuatro vientos, — conforme a las leyes 12 y 18 título XII, libro IV, — de la recopilación de Indias. Después se aumento el número de varas a 600, contadas desde los últimos — linderos o casas del lugar; pero en 1695, Fernando — Sexto, por su cédula de 12 de julio y con motivo de un litigio, declaró que se debía contar en número de varas desde el atrio de la Iglesia principal. Son el fundamento legal de la existencia y el ámbito de cada pueblo.

En la propiedad colectiva contamos con el Ejido, que del latín exitus significa salida del pueblo. Las Partidas (3-XXIX-9) establecen que son del común de cada ciudad los "exidos, que son establecidos y — otorgados para pro-comunal de cada ciudad, villa, — castillo u otro lugar" pudiendo usar de ellos todos los hombres que "y que fueren moradores, tanto pobres como ricos; mas los que fueren moradores en — otro lugar no pueden usar de ellos contra voluntad o defendimiento de los ya morasen". En la ley séptima establece que los ejidos no pueden ser prescritos — por el transcurso del tiempo. El título XXXII en su ley 23 establece que no podrán construirse casas ni otros edificios en los ejidos.

En América paso el ejido por medio de la Real -
Cédula de 10 de diciembre de 1573, con extensión de -
una legua (cinco mil varas o bién 4,190 metros), don-
de los indios tuvieran sus ganados sin revolverlos --
con los de los Españoles. Ni el ejido ni el fundo le-
gal podían ser enajenados.

CONCLUSIONES GENERALES

Se ha visto en las cuatro leyes de mayor trascendencia para este trabajo, cuentan con sus respectivas limitaciones. En la Ley de la Reforma Agraria y la Ley Forestal nos ubica en el marco de la propiedad rural y en la primera ley encontramos la solución que dá el Ejecutivo Federal al problema agrario, esto es desde el punto de vista agrario.

La Ley de Asentamientos Humanos y el Reglamento de Construcciones para el D.F., nos ubican dentro de la esfera urbana, en donde la primera viene a querer dar solución a una futura ciudad o a una ya nacida, y el reglamento nos dá una gran cantidad de restricciones a la propiedad, pero lo hacen para el bien de la comunidad, estas dos leyes esta dirigida especialmente a los ciudadanos que poseen una, dos o más propiedades.

A continuación expongo los puntos más resaltantes de éstas leyes:

1.- Llegamos a la conclusión que las parcelas ejidales no son usufructos ni propiedades, sino que se trata de un nuevo derecho real, pero no del tradicional, que tiene su nacimiento en las parcelas ejidales.

2.- Consideramos que el núcleo de población tiene suficiente personalidad jurídica, por lo tanto afirmamos que es una persona moral.

3.- Que la Ley de la Reforma Agraria, debería de establecer lo que es el núcleo de población propiamente dicho y el núcleo de población ejidal o si ambos son lo mismo.

4.- También debería establecer o definir que es el ejido y la propiedad comunal.

5.- Precisamos que los ejidatarios pueden disponer de sus parcelas, aunque vayan en contra de la ley, y -- que posteriormente les es aceptada, al regularizarse la tierra por medio de la Comisión Reguladora de la Tenencia de la Tierra (CORETT), por lo que se logra convalidar la operación ilegal y se premia a su autor con indemnización, además del precio que cobró.

6.- Al ejidatario que venda su parcela, se le debería de privar de la indemnización o imponerle una sanción.

7.- En relación a los asuntos de carácter agrario, en relación a la dotación o restitución de tierras, -- existe un conocimiento concurrente y sucesivo de los gobiernos tanto Estatal como Federal.

8.- Esta ley debería reformarse en la parte que -- nos habla de las indemnizaciones (Art.123) por causa de expropiación, en la que no deberían entregarse al núcleo de población, sino al ejidatario directamente, porque -- puede suceder que la afectación recaiga exclusivamente en 6 ejidatarios y el ejido se componga de 20 y éstos, -- es decir, los 16 restantes también gocen de la indemnización.

9.- Los solares de la zona urbana ejidal pasan a -- ser propiedad privada de cada uno de los ejidatarios.

10.- La Ley Agraria debería establecer algo sobre -- los solares ejidales irregulares, que nacen a consecuencia de la venta irregular de las parcelas ejidales.

11.- Los contratos a la que son sujetos los ejidatarios con cualquier particular, con respecto al arrendamiento, aparcería de su parcela o sobre la compraventa de su solar urbano, son competencia exclusiva de los -- Jueces Civiles.

12.- Durante mucho tiempo afirmaba que los Municipios no tenían ninguna facultad para expedir leyes o reglamentos de ninguna índole, hasta antes de 1976, pero actualmente lo he comentado con algunos colegas y siguen afirmando lo anterior, pero a partir de ésa fecha los Municipios tienen facultades para legislar en forma exclusiva en materia de Asentamientos Humanos, la base de lo que afirmamos la encontramos en los artículos 73 fr. XXIX-C y 115 fr. IV de la Constitución Mexicana, en otras palabras podemos decir que, a través de la Constitución la Ley de Asentamientos Humanos es la única ley federal que faculta a los Municipios para legislar.

13.- La Ley de Asentamientos Humanos va para 8 años de existencia, pero nunca ha tenido efectos de aplicatoriedad.

14.- En esta ley encontramos tres lagunas fundamentales, que es en el caso cuando se expide una licencia de construcción y se lleva a cabo la misma, y resulta que existe una restricción en ese lugar para poder edificar, que hará la autoridad competente por resolver el problema:

a).- Indemnizarán al dueño de la construcción y demolerán dicha obra o se le impondrá una multa exclusivamente.

b).- ¿Quién tiene facultad para pedir la nulidad de la licencia, el Estado, las partes, o por acción popular?

c).- La ley no precisa quién tiene competencia, - la Federación, el Estado o el Municipio y hasta que punto es válida.

15.- La Ley de Asentamientos Humanos debería de establecer, que los planos reguladores de una ciudad no deben de ser modificados por la autoridad Municipal, - sino ponerlo a consideración del Poder Legislativo para su autorización, porque los Municipios actúan en ocasiones viendo sus propios intereses o los de un - -

particular y afectando los del pueblo.

Un caso real que viví en la ciudad de Poza Rica, Ver., que el Ayuntamiento nos despojó de una calle para otorgársela al Sindicato Petrolero, para edificar una bodega y al mismo tiempo modificó el plano regulador haciendo desaparecer la calle.

16.- Una de las características que más resaltan en la Ley Forestal, es que el H. Congreso de la Unión no está facultado para legislar sobre esta materia, -- así lo constata el artículo 73 de nuestra Carta Magna, pero esta ley se elaboró con fundamento en el artículo 27 Constitucional párrafo tercero, tomando en consideración las facultades implícitas.

17.- Dentro de la propiedad urbana no existe prohibición de tener un máximo de propiedad, como sucede en la zona rural, en este aspecto un ciudadano tiene facultad de tener 5, 10 o más propiedades, sin tener el riesgo de perderlas.

18.- No se ha tratado el problema para dar solución al hombre que no tiene un pedazo de tierra en donde vivir, a excepción de los nuevos brotes de la Ley Federal de la Vivienda (D.O.F. 7-II-84), pero quedan las puertas abiertas para dar solución a tan importante problema.

B I B L I O G R A F I A

- 1.- Aguilar Carvajal, Leopoldo:
" Segundo Curso de Derecho Civil "
Editorial Porrúa 1975, 3a. edic.
- 2.- Burgoa, Ignacio: "Derecho Constitucional Mexicano"
Porrúa 1973.
- 3.- Cabanellas G. : "Diccionario de Derecho Usual"
- 4.- Castan Tobeñas: "Derecho Civil Español" Instituto
Editorial Reus: Tomo II. .9a. Edic.
Madrid. 1961,
- 5.- Contreras, Mario y Tamayo, Jesús: "Antología Mexicana"
en el Siglo XX, 1910-1913." U.N.A.M.- 1975, 1a. edic.
- 6.- Chávez Padrón Martha; "El Derecho Agrario en México"
Porrúa 1974, 3a. edic.
- 7.- De Pina, Rafael: "Elementos de Derecho Civil": Tomo II
Porrúa 1973,
- 8.- De Pina, Rafael: "Diccionario Jurídico"
Porrúa 1977, 6a. Edic.
- 9.- Escriche, Joaquín.: "Diccionario de Legislación y -
Jurisprudencia" Tomo II, Cárdenas 1979. 2a. Edic.
- 10.- Galindo Garfias, Ignacio.: "Derecho Civil"
Porrúa 1973.
- 11.- Gilly, Adolfo: "La Revolución Interrumpida" El Caballito
1975, 7a. Edic.
- 12.- González Blackaller, Ciro.: "Historia Contemporánea de -
México" Herrero 1979, 8a. edic.
- 13.- Gutiérrez y González, Ernesto.: "Derecho de las Obli -
gaciones" Cájica 1976. 5a. edic.
- 13^a- Gutiérrez y González Ernesto: El Patrimonio, Cájica 1980,
2da. Edición.

- 14.- Guzmán Martín Luis. "El Aguila y la Serpiente"
1962, 9a. edic.
- 15.- Ibarrola Antonio. "Cosas y Sucesiones" Porrúa,
1972, 3a. edic.
- 16.- Ibarrola Antonio. "Derecho Agrario" Porrúa 1975,
1a. edic.
- 17.- Mendieta y Nuñez Lucio. "El Problema Agrario de
México" Porrúa 1977, 14a. edic.
- 18.- Mendieta y Nuñez Lucio. "El Sistema Agraria Cons
titucional" Porrúa 1980, 5a. edic.
- 19.- Plianiol y Ripert. "Derecho Civil Francés", Tomo
III, Los Bienes, Cultural, La Habana 1946.
- 20.- Rojina Villegas Rafael. "Derecho Civil Mexicano"
Tomo II, Porrúa 1973, 4a. edic.
- 21.- Rojina Villegas Rafael. "Compendio de Derecho -
Civil", Tomo II, Porrúa 1981, 13a. edic.
- 22.- Salvat, Editores. "Enciclopedia de la Historia de
México", Tomo II y III.
- 23.- Sandler 6. Héctor R. "Alquileres e inflación".
Juz. 1977.
- 24.- Silva Herzog F. González Avelar M. y Cortiñaz --
Pelaéz L. "Asentamiento Humanos, Urbanismo y Vi-
vienda" Porrúa 1977.
- 25.- Womach John Jr. "Zapata y la Revolución Mexicana"
Siglo XXI, 1984, 13a. edic.

LEYES:

Código Civil del Distrito Federal.

Código Civil del Estado de Veracruz.

Constitución Mexicana.

Ley de Construcción de Cercas en Predios no edificados.
(D.OF. 30-XII-53).

Ley Federal de la Reforma Agraria.

Ley General de Asentamiento Humanos.

Ley General de Bienes Nacionales (D. OF 8-I-52).

Legislación Forestal.

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.