



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ARAGON"**

NO SALE

DE LA BIBLIOTECA

**LA IRREGULARIDAD DE LA TENENCIA
DE LA TIERRA EN EL DISTRITO
FEDERAL**

T E S I S

Que para Obtener el Título de: ^{D-41}

Licenciado en Derecho

P R E S E N T A

Herónica Torres Romero

México, D.F.

1981



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

DER 788



LA IRREGULARIDAD DE LA TENENCIA
DE LA TIERRA EN EL DISTRITO
FEDERAL

TEMA

Desarrollo del suelo del
Estado de México
ESTADO DE MEXICO
Secretaría de Fomento

**A MIS PADRES:
MANUEL Y SOCORRO**

**Y HERMANOS:
MANUEL,
ERNESTO,
ALEJANDRO Y
RAQUEL**

**QUIENES CON SU APOYO, CONFIANZA Y
BUEN EJEMPLO HICIERON POSIBLE ESTE LOGRO.**

A MIS ASESORES:

**LIC. JORGE ARANDA NAVARRO Y
LIC. ARTURO MUÑOZ COTA.**

**ASI COMO AL LIC. SERGIO NOVALES
CASTRO Y LIC. EFRAIN SANCHEZ VI-
LLA**

**A QUIENES DEBO LA RELIZACION DE
ESTE ESTUDIO**

A MIS MAESTROS POR EL EMPEÑO
DESINTERESADO CON EL QUE ME
ENSEÑARON EL CAMINO DEL SABER
Y LA HONESTIDAD.

MUY ESPECIALMENTE A MIS MAESTROS:

LIC. JOSE GARCIA MALDONADO
LIC. GILBERTO RODRIGUEZ GONZALEZ
LIC. JUAN TZOMPA SANCHEZ

Y A MIS AMIGOS:

**ERNESTO,
FERNANDO,
JESUS,
LUZ MARIA Y
NEFI.**

PROLOGO

En virtud de la gran evolución que ha tenido la propiedad territorial a través de la historia, fruto de las luchas e instituciones democráticas que el propio pueblo ha dado, y del creciente desarrollo presentado principalmente en las ciudades, que a su vez propició un alto crecimiento demográfico, ocasionado principalmente por la emigración del campo a las ciudades, todo lo cual ha dado lugar a que se susciten -- controversias y problemas en torno a la tenencia de la tierra.

Por ello el propio gobierno dándose perfecta cuenta de la situación y que ya no era posible postergar por más tiempo las medidas -- orientadas a reducir los desequilibrios sectoriales y geográficos, ya que el mismo pondría en peligro la posibilidad de seguir con un proceso de crecimiento justo; para tal efecto se expidieron la Ley de -- Desarrollo Urbano, la Ley General de Asentamientos Humanos y -- otras medidas como la instauración de un "proceso de regularización" cuya finalidad es la de integrar al desarrollo de la ciudad a todos -- aquellos asentamientos humanos irregulares para que de esta forma puedan gozar plenamente de todos los beneficios que el propio desarrollo brinda.

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

CAPITULO 1. - LA PROPIEDAD A TRAVES DE LA HISTORIA EN MEXICO.

- 1.1 Introducción
- 1.2 Epoca Prehispánica
- 1.3 Epoca Colonial
- 1.4 Epoca de Independencia
- 1.5 Epoca de la Revolución
- 1.6 Epoca Actual

CAPITULO 2. - LA PROPIEDAD EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO.

- 2.1 Etimología, concepto y definición
- 2.2 Principales Teorías respecto a la Propiedad
- 2.3 La Propiedad en nuestra legislación
- 2.3.1 Principales medios de adquirir la Propiedad

CAPITULO 3. - LA USUCAPION

- 3.1 Etimología, concepto y definición
- 3.2 La Usucapión y la Prescripción
- 3.3 Elementos indispensables para que opere la Usucapión
- 3.3.1 Elemento Formal
- 3.3.2 Elemento Personal
- 3.3.3 Elemento Real
- 3.4 La Usucapión en nuestra legislación
- 3.5 Información Ad Perpetuam

CAPITULO 4. - LA IRREGULARIDAD DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL.

- 4.1. Principales causas que originan la Irregularidad de la Tenencia de la Tierra en el Distrito Federal**
- 4.2 La Intervención del Gobierno del Distrito Federal para la solución de este problema**
 - 4.2.1 Organos competentes**
 - 4.2.2 Legislación**
 - 4.2.3 Soluciones prácticas que el Gobierno del Distrito Federal ha tomado respecto al problema de la Tenencia de la Tierra**

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

CAPITULO I

LA PROPIEDAD A TRAVES DE LA HISTORIA EN MEXICO

1.1 INTRODUCCION.

En México durante la época prehispánica, no se concibió la propiedad de la tierra como en nuestros días, ya que la tierra en principio no pertenecía a nadie, en virtud de que nuestro pueblo era eminentemente nómada y que vivía de la caza, motivo por el cual las tribus se veían precisadas a ir de un lugar a otro en su busca, de esta forma a la propiedad de la tierra le brindaban poca importancia.

Una vez que el pueblo mexicano conoció la agricultura y se dio cuenta de la gran importancia que tenía la propiedad de la tierra, se convirtió en sedentario y con ello se inicia la historia de la propiedad de la tierra en sus distintas formas; esto es, que en un principio la noción de la propiedad de la tierra fué en un sentido colectivo, ya que las tribus en su conjunto se apropiaban de la tierra, pero una vez que la organización del pueblo fué cambiando surge otra forma de propiedad, la privada y posteriormente la comunal.

Por lo que hace a las formas de adquirir la propiedad vemos -- que la que prevaleció fué la ocupación, ya que los pueblos primitivos al convertirse en sedentarios buscaron un lugar donde establecerse; -- pero una vez que las tierras se encontraron ocupadas, fué la conquista la que imperó.

De esta forma podemos señalar a la propiedad de la tierra como un hecho histórico natural que se ha manifestado en todos los tiempos, así nos encontramos que la historia de México es la historia de la lucha por la tierra.

Por otra parte y viendo las cosas más objetivamente, podemos decir que el curso de la historia de México está integrada por los diversos incidentes de una continua lucha entre las diversas formas de propiedad, predominando algunas veces una de esas formas, a veces otra. Presentándose dicha lucha, a veces sorda y oculta y a veces -- aparente y violenta, en este último caso se manifiesta en movimientos políticos y en subversiones sociales, tal y como lo podremos apreciar a través del estudio de las diversas etapas históricas de México.

1.2 EPOCA PREHISPANICA.

Resulta innegable que los primeros pobladores de México tuvieron una concepción colectiva de la propiedad de la tierra, en virtud de que éstos vivían en tribus y al apropiarse éstas de una determinada porción de terreno se consideraba como propiedad de todos. Por otra parte, no cabe la menor duda de que, el origen de la propiedad de la tierra en ésta época fué la primera ocupación de la tierra; y una vez que las diversas tribus se asentaron en un lugar determinado se suscitaron luchas entre ellas por conquistar las tierras desde aquel entonces, constituyó una fuerza motora que condicionó la evolución del régimen social y político.

La mayoría de los historiadores y estudiosos del Derecho Agrario, al estudiar los distintos tipos de tenencia de la tierra en la Época Prehispánica, lo hacen aludiendo a la cultura azteca, quizá por la gran trascendencia que tuvo su organización social de esa época, por lo que consideramos pertinente seguir ese sistema en el análisis de nuestro capítulo.

Para los aztecas, solo el rey o monarca era el propietario de la tierra y como tal podía disponer de ella, pero no solo era propietario del territorio azteca, sino de todos los territorios que se encontraban sujetos a sus armas.

"Entre los aztecas solamente el Señor (Tzin), podía disponer de la tierra como propietario y ejercer la plena in re potestas (derecho de usar del fruto y de disponer de una cosa)". (1)

"No se llegó a tener una noción perfecta de la propiedad; faltaba la titulación escrita y el Rey era reconocido como el dueño primordial y sin limitaciones de todas las tierras". (2)

-
- (1) Mendieta y Nuñez, Lucio. El Problema Agrario en México. Editorial Porrúa. México, 1954. Pág. 5
- (2) Palavicini F., Félix. Historia de su Evolución Constructiva Tomo III. Distribuidora Editorial "Libros S. de R. L.". México, 1945. Pág. 121.

A las tierras que el Rey reservaba para su uso y disfrute personal, se les denominaba Tlatocalli y sobre las cuales tenía un dominio perfecto; ahora bien, el monarca repartía las demás tierras cuya denominación se determinaba tomando en consideración la clase social a que pertenecía la persona a quien se concedía el usufructo de dichas tierras, o bien en atención al destino de los productos de esas tierras, tal y como lo podremos observar a continuación al estudiar los tipos de propiedad que emanaban de la voluntad del Señor.

Las tierras repartidas entre los Principales o Pipiltzin, nobles pertenecientes a la familia señorial, y los Tecquihua, nobles guerreros, se denominaban Pillalli pero sobre las cuales no tenían un dominio perfecto, ya que en el momento en que el Señor lo quisiera esas tierras volverían a su poder, en algunas ocasiones el Señor hacía la donación incondicional pero en todo caso los nobles no podían enajenar dichas tierras en favor de plebeyos, so pena de perderlas en favor del Señor.

Los nobles, a cambio de esas tierras rendían vasallaje al Señor y le prestaban servicios particulares, políticos, militares, etc.

Clavijero al referirse a los Pillallis señaló: "eran posesiones antiguas de los pipiltzin, transmitidas de padres a hijos o concedidas por el Rey en galardón a los servicios hechos a la corona. Los principales no pagaban tributos, pero en cambio prestaban al Señor servicios militares, políticos, administrativos, etc., y éste los compensaba, según sus merecimientos con tierras cuya extensión y condiciones sólo dependían de su voluntad; algunas veces les permitía transmitir o vender sus tierras, con la prohibición en todos los casos, que las tierras se transmitieran a manos de plebeyos". (3)

Estas tierras, así como las Tlatocalli, eran trabajadas por la gente del pueblo que no eran dueños de ellas y a quienes se les llamaba macehuales o peones de campo; por eso al referirse al Pillalli, Mendieta y Nuñez señala lo siguiente: "estas tierras eran labradas en beneficio de los señores por macehuales o peones de campo o bien, por renteros que no tenían ningún derecho sobre las tierras que trabajaban". (4)

(3) Clavijero, Francisco J. Historia Antigua de México y su Conquista. Editorial Imprenta Lara. México, 1884. Tomo I. Pág. 206-207

(4) Mendieta y Nuñez, Lucio. El Problema Agrario en México. Editorial Porrúa. México, 1954. Pág. 6

Las tierras que se destinaban a la colectividad, eran trabajadas por la gente del pueblo y sus productos se destinaban al culto, al municipio y a la guerra, denominadas Teotlalpan, Altepetlalli y Milchimalli, respectivamente.

"Teotlalpan. - Los productos de esta tierra llamada teotlalpan -- (tierra de los dioses) estaban destinados a sufragar los gastos del culto". (5)

"Los Altepetlalli (de altépetl, pueblo; y tlalli, tierra) eran labrados por todos, carecían de cercas y servían para pagar los tributos y los gastos municipales". (6)

Los Milchimalli, "estaban destinadas a suministrar víveres al ejército en tiempo de guerra". (7)

Por último tenemos el Calpulli, cuyo estudio reviste gran importancia, en virtud de que constituía la propiedad de los indígenas y que funcionaba como unidad corporativa, aspecto corporativo que se manifiesta fundamentalmente en los derechos colectivos a la tierra y en la obligación colectiva de desempeñar ciertas funciones sociales.

"El calpulli, como su génesis nominativa lo indica (calli, casa; -pulli, agrupación), era una parcela de tierra que se le asignaba a un jefe de familia para el sostenimiento de ésta, siempre que perteneciera a un barrio o agrupación de casa, aunque muy al principio el requisito más que de residencia era de parentesco entre las gentes de un mismo barrio". (8)

El usufructo de que gozaban los miembros de un barrio respecto al calpulli, se transmitía de padres a hijos sin limitación, ni término; perdiéndose ese derecho si por un lapso de dos años consecutivos se dejaba de vivir en el barrio al que pertenecía la parcela usufructuada.

-
- (5) Chávez Padrón, Martha. El Derecho en México. Editorial Porrúa México, 1977. Cuarta Edición Corregida. Pág. 175.
- (6) Bravo Ugarte, José. Historia de México. Tomo Primero, Elementos Prehispánicos. JUS, Revista de Derecho y Ciencias Sociales. México, 1941. Pág. 126
- (7) Clavijero, Francisco J.. Op. cit. Pág. 207.
- (8) Chávez Padrón, Martha. Op. cit. Pág. 175.

Una vez estudiados los diferentes tipos de propiedad de la tierra que existieron durante la Época Prehispánica podemos dividirlos en tres grupos:

El primero, integrado por la propiedad del Señor y la de los nobles. La propiedad plena correspondía exclusivamente al monarca, por lo cual podía transmitirla en todo o en parte, donarla, o darla en usufructo. Los nobles únicamente gozaban del usufructo.

El segundo grupo, por la propiedad de los pueblos, como el calpulli, respecto del cual solo se tenía el usufructo y el cual podía transmitirse de padres a hijos; y otras tierras, como el Altepetlalli, que se destinaban a los gastos públicos del pueblo.

Y, el tercer grupo integrado por las tierras destinadas al sostenimiento del ejército en campaña y a sufragar los gastos del culto.

Por último, cabe señalar que los regímenes de propiedad que prevalecieron en esta época fueron: el individual y comunal.

1.3 EPOCA COLONIAL.

México, en los tiempos de la Colonia fué un país de vasta propiedad territorial, aunque esto no significa que antes no lo hubiera sido, ya que como vimos al estudiar el capítulo anterior, la gran propiedad ya existía entre los mexicanos y se encontraba en manos del Señor o monarca, por lo cual no podemos afirmar que ésta fuera resultado de la Conquista, sino la continuación de un estado anterior.

Ya que si hubiera habido entre los mexicanos, un gran número de pequeños propietarios, o la propiedad comunal, la del calpulli, hubiera tenido un gran desarrollo en comparación con el gran desarrollo alcanzado por la propiedad señorial, no se hubiera podido crear la gran propiedad en la Epoca Colonial, sin el previo despojo de aquellos y de esta manera los españoles hubieran encontrado una resistencia que no encontraron para realizar la Conquista.

Ahora bien, a la llegada de los españoles a nuestro país, éstos se fueron apoderando de las tierras propiedad de los aztecas y demás pueblos que se encontraban establecidos en diversos puntos de nuestro territorio, haciendo uso de la fuerza, es decir, mediante la conquista, la cual los convertía en dueños y señores de aquellas heredades para disponer de ellas a su voluntad.

Y así lo expone Félix Palavicini: "Como es bien sabido, los conquistadores se apoderaron por la fuerza de las tierras que constituían el dominio de los aztecas y de los demás pueblos que se hallaban establecidos en la antigua Tenochtitlan."

"Como el derecho de conquista los hacía dueños y señores de aquellas heredades, comenzaron a disponer de ellas a su albedrío".
(9)

La propiedad en la Colonia la encontramos concentrada principalmente en: los españoles, el clero y los indios, y en ese orden los estudiaremos.

A) Propiedad de los españoles. Aquí cabe hacer una distinción entre los españoles del ejército conquistador y los españoles que llegaron posteriormente.

(9) Palavicini F., Félix. Mexico, Historia de su Evolución. Constructiva, Tomo IV. Distribuidora Editorial "Libros S. de R.L." México, 1975, Pág. 345.

Hernán Cortés, a manera de recompensa, donó a sus capitanes y soldados de tierras que fueron llamadas, Peonías y Caballerías, según fueran donadas a soldados a pie o de cabalgadura, respectivamente.

En algunas ocasiones, además de las tierras adjudicadas a los soldados se les daba un determinado número de indios para su servicio, lo que vino a constituir las encomiendas.

La encomienda vino a convertir, durante la Colonia, al indígena dueño de la tierra, en esclavo de los españoles, ya que no solo a los soldados se les daba encomienda sino también a los colonizadores.

Por otra parte, tenemos las Mercedes, las cuales eran concedidas a los conquistadores y colonizadores por la Corona, de acuerdo a los servicios prestados a la misma, a los méritos del solicitante, así como a la calidad de la tierra.

Estas mercedes en principio se daban con carácter provisional, en tanto el titular cumplía con determinados requisitos para asegurar la propiedad; los requisitos a cumplir eran la residencia y la labranza, pero además para consolidar la propiedad se requería su confirmación ante el Rey, el Virrey o la Junta Superior de Hacienda, según se exigiera.

Tanto a las caballerías y peonías, como a las mercedes podemos considerarlas como propiedad individual de los españoles; dentro de este grupo podemos considerar también a las suertes, las cuales consistían solamente para la labranza que se otorgaban a los colonos de tierras de una capitulación.

La capitulación, era una extensión de tierra que se destinaba a fundar un pueblo, de la cual, una vez separadas las tierras suficientes para que el ganado pastara en abundancia y el pueblo gozara de solares, una cuarta parte del restante se le adjudicaba al colonizador.

B) Propiedad Eclesiástica. Desde los primeros años de vida de la Nueva España, la Iglesia fué acumulando bienes tanto rústicos como urbanos, no obstante que la Corona hizo algunos intentos por evitar que el Clero tuviera excesiva cantidad de bienes inmuebles.

Al principio la Iglesia solo adquiría bienes inmuebles, para — construir iglesias y monasterios, por virtud de mercedes pero posteriormente los españoles vendían o cedían sus tierras al clero, ya que al parecer entre los españoles y eclesiásticos existía una cierta complicidad a fin de defender sus mutuos intereses.

Los bienes inmuebles propiedad de la Iglesia, por la institución de que se trata, se amortizaron en sus manos, sin moverse, — lo que provocó que la Iglesia se convirtiera al paso de los años, en el mayor latifundista de nuestro país y llegó a adquirir gran preponderancia en la Nueva España, importancia que duró hasta la Reforma.

Pero no solo por esa complicidad que existía entre la Iglesia — y españoles fué que la primera acrecentó su propiedad, sino por las donaciones y concesiones que la Corona y Gobierno Colonial le hicieron; la propiedad de la Iglesia estaba exenta de pagar impuestos de ninguna especie y dada la gran propiedad de la Iglesia, el fisco — se vió privado de fuertes ingresos. Esta situación dió lugar a que — se celebrara "un Concordato con la Santa Sede en el año de 1737 para que la propiedad de la Iglesia perdieran sus exenciones y pagaran — impuestos". (10)

Se tomaron algunas medidas más a fin de que se acabara o por lo menos disminuyera la vasta propiedad eclesiástica, entre las que podemos señalar: "la ley que en 1767 expidió Carlos III expulsando — a los jesuitas y la Cédula del 26 de marzo de 1769 en virtud de la — cual se dispuso, que la totalidad de propiedades del clero fuesen — enajenadas tanto en España como en las Colonias". (11)

C) Propiedad de los Indios. La propiedad privada de que habían gozado los indios en la Epoca Prehispánica, sufrió un cambio — muy importante, ya que éstas fueron adjudicadas a los españoles que pertenecían al ejército conquistador y a los españoles que llegaron — posteriormente.

El calpulli fué el tipo de propiedad más respetada por los españoles — y la que en tiempos de la Colonia, tomó el nombre de "tierras de Común Repartimiento" — cuyo sistema se fué perfeccionando hasta que los pueblos llegaron a tener cuatro tipos de propiedad:

(10) Chávez Padrón, Martha. Op. cit. Pág. 217.

(11) Ibidem.

Primero. El Fundo Legal, que era aquel lugar en el que debía asentarse un poblado con su iglesia y edificios públicos; el fundo legal era comunal e inalienable. El origen del fundo legal se debe quizás, al deseo de concentrar a los indios de tal forma que dejaran de vivir aislados, al respecto en orden del Rey Carlos V, se resolvía "que los indios fuesen reducidos a pueblos y no vivieran divididos por las sierras y montes". (12)

Segundo. El Ejido estaba constituido por todas aquellas tierras que se encontraban en las afueras de la población, para que cultivándolas los pobladores pudieran vivir de sus productos; también compraba los montes necesarios para que de ellos los indígenas pudieran surtirse de leña y madera suficiente, tanto para la construcción de sus habitaciones como para el uso doméstico.

Las características fundamentales del ejido, aunque con ligeras modificaciones, son semejantes a las del calpulli, es decir, su uso y disfrute era comunal, era inalienable e imprescriptible; tenían al pueblo únicamente el derecho de usufructo sobre esas tierras.

Tercero. Los terrenos Propios, eran terrenos cuyos productos se destinaban a sufragar los gastos públicos.

Y, Cuarto. Los Terrenos Propios de Común Repartimiento, eran terrenos que los indios habían conservado a pesar de la conquista.

"Estas tierras eran aquellas que desde antes de la fundación de los pueblos de indios que venían poseyendo familias que siguieron en posesión de las mismas. Formaban grandes extensiones que habían adquirido los indios desde antes de la conquista y cuya posesión se respetó". (13)

Después de analizados los principales tipos de propiedad territorial durante la Colonia, podemos darnos cuenta de que los regímenes que prevalecieron durante esta época fueron: La Privada y la Comunal.

(12) Palavicini F., Félix. Op. cit. Tomo IV. Pág. 350

(13) Palavicini F., Félix. Op. cit. Tomo IV. Pág. 351

La primera, implantada por los conquistadores, y la cual se -- originó fundamentalmente por las mercedes que la propia Corona otorgó tanto a conquistadores como a corporaciones religiosas; y siendo -- su característica fundamental, el latifundismo.

Y la Comunal, que fué una supervivencia de las costumbres indígenas, y de la única de que gozaron los indígenas durante ésta época.

1.4 EPOCA DE INDEPENDENCIA.

La guerra de Independencia fué en principio un levantamiento popular cuyos ideales no se encontraban, a los inicios de ésta, perfectamente determinados sino que fué un movimiento que se inició contra la clase dominante, los españoles, en virtud del sojuzgamiento y miseria en que vivía el pueblo, despertándose así un espíritu de rebelión en todas las clases débiles.

A tal efecto, don José María Morelos expidió el 2 de noviembre de 1812, un Plan para confiscar los intereses europeos y americanos -- adictos al gobierno español.

Después de este Plan de Morelos, se suscitaron una serie de luchas hasta el año de 1821, en el que se consuma la Independencia respecto de la cual el Gobierno Español nada pudo hacer, ya que no obstante que tomó cartas en el asunto a fin de evitar la insurrección, los españoles siguieron acaparando tierras y cometiendo abusos.

Mediante el Plan de Iguala se estableció el respeto a la propiedad tal y como se encontraba constituida en la Colonia, por lo que las haciendas siguieron incrementando sus propiedades a costa de la pequeña propiedad y de la comunal.

Durante ésta época el régimen de propiedad prevaleciente fué el mismo que existió en la Colonia, y respecto al problema de la propiedad territorial, se consideraba que más que existir una defectuosa distribución de la propiedad de la tierra, existía una defectuosa distribución de los habitantes en el territorio, por éste motivo se pensaba que sobraban tierras en México y por lo mismo se empezó a pugnar por la inmigración de europeos a nuestro país, con lo cual nace la legislación de Colonización que dió lugar a muchos desmanes, en virtud de la infinidad de prerrogativas que concedió a los extranjeros.

No obstante, se continuaba con el mismo régimen de propiedad territorial heredado de la Colonia, ya que los pueblos seguían careciendo de tierra, el acaparamiento y abuso por parte de los latifundistas continuaba y el clero seguía acaparando grandes propiedades.

"Además de los problemas que trajo consigo la política colonizadora que durante ésta etapa siguieron los gobiernos independientes, hay que considerar el grave problema, que ya con antelación, representaba la concentración de la propiedad territorial en manos de la --

iglesia y la cual no se había podido desmembrar." (14)

Mediante Decreto expedido por Ignacio Comonfort, el 31 de marzo de 1856, se ordenaba privar a la Iglesia de todos los bienes que poseía en el Estado de Puebla, iniciándose en ese momento la lucha de Reforma.

La lucha de Reforma da lugar a la expedición de las Leyes de Desamortización y de Nacionalización de los Bienes del Clero Secular y Regular, así como a la Constitución de 1857.

La Ley de Desamortización, ordenaba que las fincas tanto rústicas como urbanas, pertenecientes a corporaciones civiles y eclesíásticas, se adjudicaran a sus arrendatarios. Incapacitó a las corporaciones religiosas para adquirir bienes raíces que no fueran los destinados exclusivamente al servicio de su institución.

La Constitución de 1857, en su artículo 27 elevó a preceptos constitucionales los principales postulados de la Ley de Desamortización de 1856, estableciendo la incapacidad legal de corporaciones civiles y religiosas para adquirir los bienes raíces; de éste precepto también se comprendió, que los ejidos no podían seguir subsistiendo.

"Al decretarse la repartición de los ejidos, de acuerdo a las leyes anteriores se concedió a los agraciados la facultad de enajenarlos y se abrió el camino a la concentración de la propiedad." (15)

La Ley de Nacionalización de los Bienes del Clero Secular y Regular, expedida en 1859 dispuso que entrarían al dominio de la Nación todos aquellos terrenos propiedad de la Iglesia que no hubieran sido desamortizados de acuerdo a la ley respectiva, a fin de enajenarlos, disposición que vino a robustecer el latifundio privado.

La influencia feudal era demasiado manifiesta en el régimen de propiedad que predominaba en México, por lo que se empezó a obser-

(14) Andrade M. Carlos. La Tenencia de la Tierra y La Evolución Política de Mexico. Editorial Lagos, S. de R. L. Revista Económica México, 1961. Pág. 13

(15) Gama Valentín. La Propiedad en Mexico. Empresa Editorial de Ingeniería y Arquitectura. México. Pág. 11

var la gran necesidad de dar al derecho de propiedad territorial, un carácter liberal.

En México se entendía que la única forma de que la propiedad cumpliera una función social, sería la de la libertad, es decir, que la propiedad territorial se transmitiese cuantas veces lo desearan sus propietarios o poseedores.

Durante esta etapa, siguió prevaleciendo el régimen de propiedad territorial heredado de la Colonia, es decir, la gran propiedad en manos de unos cuantos.

Hubo algunos cambios de vital importancia, como la supresión del latifundio eclesiástico; y por lo que hace a la propiedad comunal, se decretó la repartición de los ejidos, lo que resultó contraproducente, ya que ésto dió lugar a la concentración de la pequeña propiedad y su absorción por la grande.

NO SALE
DE LA BIBLIOTECA

1.5 EPOCA DE LA REVOLUCION

A fin de poder estudiar esta etapa, es menester aludir a la Dictadura Porfiriana, ya que representa la causa principal que dió origen al movimiento revolucionario.

Con la primera presidencia del General Díaz, se inició un período de paz que de alguna manera afectaría al régimen de propiedad ya que, para el Distrito y Territorios Federales se prohibió el embargo de haciendas y su fraccionamiento.

Por lo que hace a la legislación de Colonización y siendo presidente don Sebastián Lerdo de Tejada, expide en 1875 una Ley con la cual se autorizó la venta en abonos de terrenos baldíos, otorgándoles a los colonos el derecho de obtener la ciudadanía.

Esta ley dió origen a las Compañías Deslindadoras, ya que mediante ellas se crearon las comisiones especiales que se encargaban de deslindar los terrenos que se adjudicarían a los colonos, situación que posteriormente traería funestas consecuencias.

En el año de 1884 el Código Civil instituyó el derecho de propiedad como un derecho absoluto, exclusivista e irrestricto.

Es en el año de 1876, a partir del cual podemos considerar se inició la Dictadura de Don Porfirio Díaz y durante la cual éste último dictó una serie de disposiciones que afectarían seriamente el régimen de propiedad, que ya de por sí era un lastre.

Mediante Ley de 18 de diciembre de 1893, se libera a los propietarios y poseedores de terrenos de la obligación de tenerlos poblados y acotados; a las Compañías Deslindadoras las releva de la obligación de enajenar los terrenos que les correspondían por compensación de gastos de deslinde.

"Mediante Ley de 26 de marzo de 1894 se suprimió el límite de adquisición de tierras, autorizándose para una sola persona 2,500 hectáreas como máximo, suprimiendo la obligación de tener las tierras cultivadas. Es evidente que éste fué el camino por el cual se consolidó legalmente el latifundio de la época porfirista". (16)

En la Ley de Baldíos de 20 de julio de 1863, promulgada por --- don Benito Juárez, se define lo que son terrenos baldíos, y se autoriza en ella a todo habitante para denunciar hasta 2,500 hectáreas de dichos terrenos.

La legislación que durante este período se expidió respecto al régimen de propiedad territorial, contribuyó en gran medida a la decadencia de la pequeña propiedad y de la propiedad comunal, a menudo carentes de títulos, asimismo contribuyó al fortalecimiento de los grandes latifundios. Pero no fué solamente la legislación respectiva la que contribuyó a esta situación, sino también la tendencia del General Díaz a favorecer al régimen capitalista, a través de un sistema de privilegios para el gran terrateniente.

Dándose cuenta el General Díaz de las lamentables consecuencias de la aplicación de las cuatro leyes enunciadas, y a manera de enmienda expidió el Decreto de 30 de diciembre de 1902 que deroga la ley de Baldíos, y el de 18 de diciembre de 1909, por el cual se suspenden los efectos de las leyes de 31 de mayo de 1875, la de 18 de diciembre de 1893 y la de 26 de marzo de 1894.

De esta manera el general Díaz trató de enmendar graves errores que durante más de treinta años favorecieron el acaparamiento de tierras, acaparamiento que aunado a un mal año, como el de 1909 en el que el hambre se hizo general, dió lugar a que se fraguara el movimiento revolucionario que en principio pudo sofocar la Dictadura de Porfirio Díaz.

Ya en el año de 1910 estalla la Revolución Mexicana acaudillada por Don Francisco I. Madero, a la que sirvió de bandera el Plan de San Luis Potosí, y en el cual se estudia el problema referente a los despojos llevados a cabo durante el régimen porfirista debidos principalmente a la aplicación de las Leyes de Baldíos ya que como vimos, estas carecieron de unidad de criterio, en virtud de que en unas se ve la franca tendencia del legislador para limitar la superficie total de la parcela, - en tanto que en otras se deroga esa limitación y se dan grandes facilidades para el acaparamiento de terrenos nacionales, con lo que se afectaron a muchos pequeños propietarios.

El Plan de Ayala, suscrito en 1911 por Don Emiliano Zapata y que contenía todo un programa del agrarismo en México, declaraba en su artículo sexto: "Que los terrenos, montes y aguas que haya usurpado los terratenientes, pasaran desde luego a la posesión de los pueblos o ciudadanos que tengan títulos correspondientes.

"Y el artículo séptimo dispone, que los pueblos y ciudadanos de México deberán ser dotados de ejidos, colonias, fundos legales, campos para sembrar y de labor". (17)

Mediante la Ley de Dotación y Restitución de Tierras, expedida por el gobierno provisional de Don Venustiano Carranza, el 6 de enero de 1915, y cuyo contenido era de carácter netamente ejidal, se trataba de dar tierras a toda la población rural miserable que carecía de ella para que con su trabajo pudieran desarrollar plenamente su derecho y liberarse de la servidumbre económica, que desde la Conquista venían padeciendo.

En resumen, durante la Epoca de la Revolución y como consecuencia de las Leyes de Reforma, Colonización y Baldíos, nos encontramos con cambios radicales en el régimen de propiedad.

El primer cambio con el que nos encontramos fué el tránsito de los grandes latifundios civiles de la época porfiriana, representados por las haciendas.

Durante el movimiento revolucionario, iniciado en 1910, se fraguó la legislación que habría de darle nueva vida al ejido como propiedad comunal.

En conclusión, la Revolución modificó sustancialmente el viejo concepto individualista del derecho de propiedad para vestirlo de un carácter social que, sin llegar al socialismo, cumple en gran parte con los requisitos que se exigen para elaborar un derecho privado social, derribándose así el concepto individualista que prevaleció durante el siglo XIX.

Y así, con un carácter socialista moderado, se plasmó el derecho de propiedad en el artículo 27 de la Constitución de 1917, artículo que podemos considerar como uno de los mayores logros de la Revolución y el cual marca una nueva etapa en nuestro régimen de propiedad territorial, que hasta nuestros días rige.

1.6 EPOCA ACTUAL.

Con el artículo 27 de la Constitución de 1917, surge un nuevo concepto dinámico de propiedad: la propiedad como función social.

Sobre la tenencia de la tierra debemos considerar, para entender el problema, al artículo 27 constitucional ya que en él se establecen los distintos tipos de tenencia de la tierra, sobre la base de que la propiedad originaria corresponde originariamente a la Nación.

A fin de poder apreciar la estructura que éste artículo dió a la tenencia de la tierra, así como los altos contenidos sociales y económicos que comprende, haremos un extracto de sus principales puntos:

A) Señala que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional, corresponden originariamente a la Nación, estableciendo de esta manera el dominio pleno y eminente del Estado sobre todo el territorio nacional (Párrafo primero, art. 27 - Const.).

B) Declara que la Nación tiene el derecho de transmitir el dominio de dichas tierras a los particulares, constituyendo así la propiedad privada (Párrafo primero, art. 27 Const.).

C) Establece un nuevo concepto de propiedad privada al señalar su función social, así preceptúa en su párrafo segundo: "La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana", lo que significa que el individuo no será propietario para sí mismo, sino también para la sociedad.

D) Simplifica los trámites de la expropiación, al preceptuar que ésta sólo podrá hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

E) Establece el dominio permanente e inalienable sobre el subsuelo, al respecto señala en sus párrafos cuarto y quinto lo siguiente:

"Corresponde a la Nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas; de todos los minerales o las sustancias que en vetas, mantos, masas o yacimientos constituyen depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos...; los yacimientos de piedras preciosas, de sal de gema y las salinas formadas directamente por las aguas marinas; los productos derivados de la descomposición de las rocas, -- cuando su explotación necesite trabajos subterráneos; los yacimientos minerales y orgánicos de materias susceptibles de ser utilizadas como fertilizantes; los combustibles minerales sólidos; el petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos, o gaseosos, y el espacio situado sobre el territorio nacional."

"Son propiedad de la Nación las aguas de los mares territoriales, en la extensión y términos que fije el derecho internacional; las -- aguas marinas interiores; las de las lagunas y esteros que se comunican con el mar; las de los lagos interiores de formación natural; las de los ríos y sus afluentes; las de los lagos, lagunas o esteros cuyos -- vasos, zonas o riberas, estén cruzados por líneas divisorias de dos o más entidades o entre la República o un país vecino.

Con todo lo cual se viene a constituir la propiedad pública, la cual será inalienable e imprescriptible.

F) Ordena la limitación de los latifundios y crea la pequeña -- propiedad señalando su máxima extensión a la que considera inafectable, a ello se refiere en su fracción XV, párrafos segundo al quinto:

"Se considerará pequeña propiedad agrícola la que no exceda de cien hectáreas de riego o su equivalente en otra clase de tierras en explotación. La que no exceda de doscientas hectáreas en terreno temporal o de agostadero. De ciento cincuenta, cuando las tierras se dediquen al cultivo del algodón. De trescientas cuando se destinen al cultivo del plátano, caña de azúcar, hule, cocotero, etc. Y por pequeña propiedad ganadera, la que no exceda de la superficie necesaria para -- mantener quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor".

G) El artículo 27 constitucional, restringe la capacidad para -- adquirir a los extranjeros, a las asociaciones religiosas y de beneficencia

cia, y a las sociedades anónimas, a tal efecto dispone que:

"La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se registrá por las siguientes prescripciones".

En su fracción I dispone, que sólo los mexicanos tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, concediéndole éste derecho a todo extranjero que expresamente renuncia a la protección de su país, pero por ningún motivo se permitirá que extranjero alguno adquiera el dominio directo sobre las tierras en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras, de cincuenta kilómetros en los litorales.

En su fracción II, dispone que ninguna institución u organismo de tipo religioso tiene capacidad legal para poseer en propiedad bienes raíces y las que tuvieren actualmente, por sí o por interpósita persona, entrarán en el dominio de la Nación.

En su fracción III, preceptúa que las instituciones de beneficencia pública o privada, no podrán adquirir más bienes raíces que los necesarios para su objeto.

En su fracción IV, preceptúa que las sociedades mercantiles por acciones no podrán poseer fincas rústicas y sólo podrán poseerlas o administrarlas en la extensión estrictamente necesaria para los objetos indicados.

Y en su fracción V señala, que las instituciones de crédito y bancos, sólo podrán tener en propiedad o administración los bienes raíces estrictamente necesarios para el desempeño de su actividad y objeto.

H) Crea los sistemas agrarios de dotación, restitución, ampliación y creación de nuevos centros de población agrícola.

I) Fijas las bases fundamentales para los procedimientos agrarios y restablece la capacidad de los núcleos de población que guarden estado comunal, para disfrutar en común de las tierras, bosques y aguas que les pertenezcan, o se les restituyan.

J) Ordena la recuperación de las aguas y tierras nacionales enajenadas durante el régimen de Porfirio Díaz, en contra del interés público a tal efecto el propio artículo 27 en su fracción XVIII, declara re- visables y susceptibles de ser declarados nulos, todos los contratos y concesiones hechos por los gobiernos anteriores, desde el año de 1876,

que hayan producido el acaparamiento de tierras, aguas y riquezas naturales de la Nación por una sola persona o sociedad.

K) Estructura el sistema ejidal y señala la extensión mínima de la parcela en diez hectáreas o su equivalente.

L) Declara nulas las diligencias de apeo y deslinde que se hayan hecho en detrimento de las tierras pertenecientes a los núcleos de población. Asimismo, declara nulas las enajenaciones de tierras, aguas y montes pertenecientes a los pueblos realizados por los jefes políticos u otras autoridades, así como las concesiones, composiciones y ventas hechas por autoridades federales desde el día primero de diciembre de 1876, con las cuales se haya invadido y ocupado ilegalmente, los ejidos o terrenos pertenecientes a los pueblos o comunidades.

M) Por último, en atención a las reformas hechas al párrafo tercero del artículo 27 constitucional, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 6 de febrero de 1976, y en relación a los Asentamientos Humanos, el propio artículo dispone: "La Nación tendrá en todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto... de lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población".

El artículo 27, en resumen, regula las dos formas principales de propiedad que existen en nuestro país, a saber: LA PROPIEDAD PRIVADA Y LA COMUNAL, así como los problemas sobre la tenencia de la tierra, dentro de los cuales tenemos el de la propiedad privada restringida.

La propiedad privada restringida se basa principalmente en el dominio eminente del Estado sobre todas las tierras comprendidas en el territorio y a su derecho a imponer a la propiedad privada las limitaciones y modalidades que dicte el interés público, así como a la consideración de la propiedad de la tierra como función social.

Por otra parte, tenemos a la propiedad comunal que se caracteriza por su perpetuidad y su inalienabilidad, además porque es una propiedad que se asigna a un núcleo de población cuyos componentes varían con el tiempo.

Durante el período de 1930 a 1950, en relación a estos tipos de tenencia, individual y comunal, tenemos que se operan en México cambios estructurales y profundos como resultado de los cambios sociales que se dieron y a la legislación agraria, ya que durante este período se produce la desmembración de las dos terceras partes de la propiedad individual, y en su lugar aparece predominantemente la propiedad de tipo ejidal, sin embargo y a pesar de la política agraria un tanto -- confusa y sigzagueante de esa época, podemos distinguir dos etapas -- con tendencias especiales:

La primera, que va de 1930 a 1940, en la que encontramos un -- marcado énfasis por la propiedad ejidal.

Y, la segunda de 1940 a 1950, con una política de consolidación -- de las dos formas de propiedad, la privada y ejidal.

Por todo lo ya analizado, podemos afirmar que las dos formas -- de propiedad predominantes en la actualidad son: LA PROPIEDAD PRIVADA Y LA EJIDAL.

CAPITULO 2

LA PROPIEDAD EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO

2.1 ETIMOLOGIA, CONCEPTO Y DEFINICION.

Por lo que hace a su acepción etimológica, tenemos que la palabra propiedad "deriva del vocablo latino prope, que significa "cerca de", esto es, que indica una relación de proximidad." (1)

En sentido vulgar, "la propiedad es aquello que corresponde a la cualidad inherente del ser, de ahí decimos que un hombre tiene la propiedad de ser músico." (2)

En sentido económico, la propiedad debe entenderse en relación al mundo físico y a todas aquellas cosas de las cuales obtenemos satisfacción a nuestras necesidades.

Concepto jurídico del derecho de propiedad en sentido objetivo y subjetivo.

"En sentido objetivo, es el conjunto de normas que reglamentan imperativamente dicha relación haciéndola posible y efectiva.

"En sentido subjetivo, el derecho de propiedad es la facultad o protección legítima que el derecho objetivo nos confiere sobre la relación económica para aplicarla a nuestras necesidades, asimilándonos así los objetos materiales del mundo exterior." (3)

El derecho de propiedad en sentido subjetivo abstracto, es aquel en virtud del cual, toda persona podrá beneficiarse con los bienes económicos del mundo físico que lo rodea.

- (1) Muñoz, Luis; Castro Zavaleta, Salvador. Comentarios al Código Civil. Cárdenas Editor y Distribuidor. México, 1974. Primera Edición. Pág. 524.
- (2) Ibide m.
- (3) Gomís, José y Muñoz, Luis. Elementos de Derecho Civil Mexicano Tomo II. Editores: José Gomís Y Luis Muñoz. México, 1943. Pág. 38.

En tanto que el derecho de propiedad en sentido subjetivo concreto, es aquel en virtud del cual una persona podrá gozar de los bienes de terminados que le estén sometidos jurídicamente.

A continuación enumeraremos algunas definiciones que sobre el derecho de propiedad han emitido conocidos juristas.

Planiol y Ripert la definen, como el derecho en virtud del cual una cosa se halla sometida, de modo perpetuo y exclusivo a la acción y a la voluntad de una persona.

De esta definición se desprenden dos características fundamentales: la exclusividad, que consiste en el goce de una cosa a una persona determinada con la exclusión de todas las demás, de tal manera que el propietario podrá impedir en todo momento, que otra persona utilice la cosa aunque de ello no se derive perjuicio para él. Y la perpetuidad, la cual no se perderá aún cuando se deje de ejercitar ese derecho y teniendo siempre la posibilidad de reclamarlo a no ser que se haya extinguido por usucapión.

Mourlos, define a la propiedad como "la facultad acordada a una persona, con exclusión de cualquier otra, para obtener de una cosa toda la utilidad que pueda darle y para ejecutar con ella todos los actos que la ley no prohíbe." (4)

Esta definición la consideramos incompleta en virtud de que al parecer, el autor olvidó considerar la función social que caracteriza al actual derecho de propiedad, en virtud de la cual surgen una serie de limitaciones a la propiedad, por ello no será posible obtener de una cosa TODA la utilidad que pueda brindar.

Foignet por su parte la define como "el derecho que corresponde a una persona para obtener directamente de una cosa determinada toda la utilidad jurídica que esa cosa pueda procurar." (5)

Esta definición omitió señalar la oponibilidad a todo el mundo que caracteriza al derecho de propiedad, así como mencionar la utilidad

(4) Citado por: Araujo Valdivia, Luis. Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones. Editorial Cajica, S.A.. Puebla, Pue., -- 1972. Pág. 185

(5) Citado por: Fernández Aguirre, Arturo. Derecho de los Bienes y de las Sucesiones. Editorial Cajica, S.A. Puebla, Pue., 1972. Pág. 90

económica, que la relación jurídica entre la persona y la cosa puede proporcionar.

Al igual que en todas las materias jurídicas, con respecto a la propiedad tenemos una tesis u opinión clásica, la cual define a la propiedad de la siguiente manera:

"Propiedad es el derecho real de usar, gozar y disponer de los bienes en forma absoluta, exclusiva y perpetua." (6)

No obstante, esta definición no podemos tomarla como plenamente verdadera en virtud de que no concuerda con la realidad social actual, ya que como ahora y siempre, la propiedad ha tenido limitaciones en razón de la función social que ésta ha de cumplir.

Por tanto, creemos conveniente adoptar una definición más completa que comprenda sus principios característicos, expresando: El derecho de propiedad, es un derecho real, por el que una persona somete a su poder jurídico una cosa, en forma directa, exclusiva y perpetua, para que ésta pueda obtener las ventajas económicas de la cosa, siendo este derecho, un derecho oponible a todo el mundo.

El Código Civil vigente por su parte, no define a la propiedad sino que solo enuncia las facultades del propietario y así en su artículo 830 preceptúa:

"El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes."

Entre los caracteres del derecho de propiedad, podemos mencionar los siguientes:

a) Es un derecho real, en virtud de que por él, somete a su poder jurídico una cosa, para obtener de ella el aprovechamiento que autoriza el título legal, y porque el derecho de propiedad es oponible a todo el mundo.

b) Es un derecho absoluto, ya que faculta al dueño para hacer lo que quiera de su cosa, siempre dentro de la esfera que dejan el Derecho público y los derechos de terceros.

(6) Gutiérrez y González, Ernesto. El Patrimonio. Editorial Cajica, S.A. Puebla, Pue. Segunda Edición. Pág. 206

c) Es un derecho exclusivo, siendo el carácter de absoluto lo que lo hace exclusivo, ya que para que el dueño de una cosa pueda hacer con ella lo que quiera, es necesario que no exista otro con igual derecho.

d) Es un derecho perpetuo, ya que no se extingue, pero esta perpetuidad debe entenderse en relación al derecho mismo y no considerado en relación a un dueño.

Las características clásicas del derecho de propiedad, las que al igual que muchos autores admitimos, son las que se designan con las expresiones latinas de Jus Utendi, Jus Fruendi y Jus Abutendi.

El Jus Utendi, significa usar, esto es, destinar la cosa a cualquier fin para aprovecharla o utilizarla.

El Jus Fruendi, es hacerla producir y aprovechar los frutos, — disponiendo de ellos como cosa propia.

El Jus Abutendi, quiere decir disponer y en virtud de éste derecho de abutendi, el propietario puede realizar actos jurídicos de transformación o desmembramiento de la propiedad, los cuales producirán efectos sobre el derecho del propietario y no sobre la cosa misma.

2.2 PRINCIPALES TEORIAS RESPECTO A LA PROPIEDAD.

Existen diversas teorías que tratan de justificar el derecho de propiedad y a las que podemos clasificar en dos grandes grupos genéricos: ANTIGUAS Y MODERNAS.

A las Antiguas podemos dividir las en dos grupos:

A) Teorías Antiguas que fundan el derecho de propiedad en Un-Acto Individual: La Ocupación y el Trabajo.

La Teoría de la Ocupación. - "Establecida por Grocio y Puffendorf, es la más antigua de todas. Se basa en un supuesto estado primitivo de aislamiento anterior a la organización de la sociedad, en que todas las cosas eran nullius; por lo que siendo comunes a todos los hombres, éstos solo tenían que ocupar dichas cosas mediante su apropiación.

"La ocupación o aprehensión de las cosas fundamentaba el derecho de propiedad, derecho que fué más tarde respetado por los grupos sociales que se iban constituyendo, ya que la ocupación, primitivamente temporal y transitoria, se hacia más y más permanente y por tanto, merecía una mutua garantía de respeto entre los diversos ocupantes. Esta teoría parte del supuesto inverosímil de un aislamiento completo del hombre, lo que es contrario a su naturaleza, ya que siempre vivió formando sociedades más o menos numerosas." (7)

Esta teoría no explica el fundamento jurídico del derecho de propiedad sino que solo nos indica un modo de adquirir la propiedad en virtud de un hecho eventual, el cual por sí mismo no puede producir un principio de derecho.

La Teoría del Trabajo. - "Sustentada por Adam Smith, Stuart Mill, Thiers, Bastiat y Portalis, economistas del siglo XVIII, y que suponen que la propiedad se deriva exclusivamente del trabajo y por él se justifica el derecho a la misma.

"El hombre mediante el trabajo, se apodera de los objetos del mundo físico, los transforma, aumenta su utilidad y los hace aptos para satisfacer sus diversas necesidades con lo cual imprime a las cosas el sello de su personalidad." (8)

(7) Gomís, José y Muñoz, Luis. Op. cit. Pág. 41

(8) Ibidem.

Como podemos observar, esta teoría tampoco justifica el fundamento del derecho de propiedad, ya que el trabajo al igual que la ocupación, es un hecho.

B) Teorías Antiguas que fundan el derecho de propiedad en un Acto Colectivo.

La Teoría de la Convención. - "Sustentada por Rouseau, Kant, Fichte y otros filósofos de fines del siglo XVIII. Estos vieron que la ocupación era insuficiente para fundamentar el derecho de propiedad e idearon un pacto o convenio colectivo por el cual todos los hombres se comprometieron a respetar dicho derecho adquirido por la ocupación en el estado natural. Esta obligación general de respeto no sería otra que el resultado del consentimiento mutuo de la sociedad, consentimiento que los partidarios de esta teoría llaman convención o contrato social." (9)

Esta teoría tampoco justifica el derecho de propiedad ya que, no se ha demostrado jamás la existencia de semejante pacto social.

La Teoría de la Ley. - "Sustentada por Montesquieu, Mirebeau, Bentham, Toulhier y Demias, precursores de la Revolución Francesa, se basaron en la convención como voluntad general para deducir de ella que tal voluntad no puede ser otra cosa que la ley.

"La Ley por sí sola — dice dicha teoría — constituye la propiedad, porque no hay más voluntad política que pueda efectuar la renuncia de todos y dar un título común, una garantía para el goce de uno solo. Para los legalistas la ley es superior a todas las demás normas; es emanación suya el Derecho y por tanto es anterior a todos los actos del hombre." (10)

Mediante esta teoría tampoco se puede justificar el derecho de propiedad; ya que como sabemos el derecho de propiedad es una institución, al igual que muchas otras, que fué establecida por los hombres con anterioridad a la ley, la cual regula, garantiza y defiende el derecho de propiedad, pero no lo crea y por lo tanto no puede servir de fundamento.

(9) Gomís, José y Muñoz, Luis. Op. cit. Pág. 41

(10) Gomís, José y Muñoz, Luis. Op.cit. Pág. 42

Las Teorías Modernas podemos dividir las también en dos grupos:

A) Teorías Modernas que buscan una justificación Racional al derecho de propiedad, estas teorías se basan en un sistema racional, - el cual a su vez se apoya en dos fórmulas: a) la que entiende que la razón del derecho de propiedad reposa en la personalidad o en la libertad del individuo como extensión necesaria de éste; y b) la que fundamenta el derecho de propiedad en el derecho a la vida y perfección de la misma.

"Ahrens sostiene la primera fórmula; pues para él, la propiedad no es más que el reflejo, el desenvolvimiento de la personalidad en la esfera de los bienes materiales. En consecuencia, todo el problema justificativo de la propiedad reside en combinar estos dos principios, - que la historia y las doctrinas filosóficas nos ofrecen: el principio individualista y el principio social.

"La segunda fórmula está apoyada por los positivistas, quienes empiezan por hablarnos de la integración y desintegración de la materia como fenómenos constitutivos de la vida orgánica de los seres. Como quiera que el individuo sufre un desgaste adecuado al esfuerzo que realiza para mantener el sistema funcional de su vida, necesita por imperativo natural, reponer dicho desgaste asimilándose lo necesario del mundo físico que le rodea. Como la aprehensión de esas cosas necesarias producen en el hombre un placer que aumenta conforme satisface todas sus necesidades, de ahí que, por respeto a sus semejantes, respete él y a su vez pida respeto, garantía y protección, para lo que de tal modo le sirve de reposición a su desgaste." (11)

Estos sistemas racionalistas que tratan de justificar el derecho de propiedad, tienen el grave problema de que acentúan el aspecto individualista del problema, de tal forma que convierten al hombre en punto cardinal del ordenamiento social y jurídico, pero sin una relación armónica y adecuada.

B) Teorías Modernas que buscan una justificación Sociológica al derecho de propiedad.

Estas son sustentadas por algunos economistas, entre ellos - Leroy-Beaulieu.

"Estos estiman que la justificación del derecho de propiedad de

be encontrarse en la utilidad o servicio que ésta presta a la sociedad la cual, toda ella, tiene derecho de acceso a la misma sin por ello referirse a ningún régimen determinado.

"Otros economistas, al igual que los positivistas, buscan el fundamento de la propiedad en que ésta es el organismo de nutrición del cuerpo social, pues sirve para alimentar todas las necesidades del individuo en la lucha por la existencia." (12)

Estos sistemas sociológicos, así como los sistemas racionales exaltan el aspecto individualista, tienen el defecto de exaltar el aspecto social del problema.

Por lo que consideramos que estas teorías fundamentan más acertadamente al derecho de propiedad, de tal forma que si tomamos las bases de una y otra podrá logarse un fundamento armónico y adecuado, y así nos encontraremos con que el derecho de propiedad se le puede justificar en razón de que éste reposa en la personalidad humana o en la libertad del individuo como extensión del mismo así como en la utilidad o servicio que la propiedad brinda a la sociedad.

(12) Gomis, José y Muñoz, Luis. Op. cit. Pág. 44

2.3 LA PROPIEDAD EN NUESTRA LEGISLACION.

La propiedad, es una institución que se encuentra regulada en el Código Civil para el Distrito Federal, en su Libro Segundo — De los Bienes — Título Cuarto, Capítulo I, dentro del cual se establecen algunas limitaciones y modalidades al derecho de propiedad.

El artículo 830 del Código Civil, no contiene propiamente una definición del derecho de propiedad, sino que sólo determina el sujeto, la exclusividad y el contenido del mismo al preceptuar:

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

Este artículo debemos entenderlo en relación al artículo 772 del propio Código Civil, que dispone:

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

De acuerdo a lo dispuesto en estos preceptos, nos damos cuenta que la ley reconoce y atribuye a los particulares el derecho de adquirir la propiedad de bienes corpóreos o incorpóreos; también determina la exclusividad del derecho de aprovechamiento, prohibiendo que otro lo realice sin consentimiento del dueño o autorización de la ley; y establece la facultad de poder gozar de la cosa o bien cuyo dominio pertenece a un sujeto determinado, con las limitaciones y modalidades fijadas por la ley.

"La expresión "gozar" que el Código emplea abarca el uso y el disfrute de la cosa y la expresión "dispones" se refiere al facultamiento de gravar, transmitir, consumir y aún destruir la cosa de la cual se es dueño. Sin embargo, el texto legal precisa que solo puede gozar y disponer con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes." (13)

Existen algunas limitaciones a la propiedad, en aras de la función social que ésta ha de cumplir, y que han sido establecidas en beneficio de los particulares y otras en beneficio de la propia sociedad.

(13) Araujo Valdivia, Luis. Op. cit. Pág. 187.

A) Limitaciones establecidas en beneficio de los particulares:

La limitación que deriva del artículo 839 del Código Civil, que preceptúa:

"En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sosten necesario al suelo de la propiedad vecina, a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio."

Este artículo contiene evidentemente una norma prohibitiva, al disponer que en un predio "no pueden hacerse excavaciones o construcciones", pero se trata de una prohibición condicionada a realizar los trabajos necesarios que eviten cualquier daño a los predios vecinos.

Por tanto, de este precepto se derivan derechos para los propietarios de los predios vecinos, pero subsistiendo el derecho de excavar o construir con la limitación aludida.

De entre los derechos que se derivan del mencionado precepto, para el o los poseedores de los predios vecinos, tenemos los siguientes.

a) Interdicto de obra nueva, que consiste en la facultad que tiene el poseedor de una cosa, para pedir a la autoridad judicial, le man tenga una determinada situación jurídica sobre la cosa que posee, ante las molestias o ataques que le produce otra persona.

Sobre el particular, resulta conveniente conocer lo que el artículo 19 del Código de Procedimientos Civiles dispone:

"Al poseedor de predio o derecho real sobre él compete la acción para suspender la conclusión de una obra perjudicial a sus posesiones, su demolición o modificación, en su caso, y la restitución de las cosas al estado anterior a la obra nueva. Compete también al vecino del lugar cuando la obra se construye en bienes de uso común.

"Se da contra quien la mandó construir, sea poseedor o detentador de la heredad donde se construye.

"Para los efectos de esta acción, por obra nueva se entiende no sólo la construcción de nueva planta, sino también la que se realiza sobre edificio antiguo, añadiéndole, quitándole o dándole forma distinta."

"El juez que conozca del negocio podrá mediante fianza que otorgue el actor para responder de los daños y perjuicios que se causen al demandado, ordenar la suspensión de la construcción hasta que el -

juicio se resuelva. La suspensión quedará sin efecto si el propietario de la obra nueva, da a su vez, contrafianza bastante para restituir las cosas al estado que guardaban antes y a pagar los daños y perjuicios que sobrevengan al actor, en caso de que se declare procedente su acción, salvo que la restitución se haga físicamente imposible con la conclusión de la obra o, con ésta, se siga perjuicio al interés social, o se contravengan disposiciones de orden público."

b) Interdicto de obra peligrosa y acción contra hecho ilícito, ya que el que excava o construye sin realizar las obras de consolidación a que se refiere el artículo 839, hace de su obra, una obra peligrosa, y por lo tanto los propietarios o poseedores de predios vecinos podrán pedir a la autoridad judicial impida se les cause un daño a su posesión con motivo de la obra peligrosa; o bien, que con ello se cause un daño al predio vecino, por lo que el propietario del predio o inmueble dañado, tiene derecho a demandar ante la autoridad judicial la demolición de la obra perjudicial a sus bienes, fundando su demanda en lo dispuesto en el artículo 1910 del Código Civil que a la letra dice:

"El que obrando ilícitamente o contra las buenas costumbres cause un daño a otro, está obligado a repararlo, a menos que demuestre que el daño se produjo como consecuencia de culpa o negligencia inexcusable de la víctima."

c) Pago de daños y perjuicios, al cual se refiere el artículo 19 del Código De Procedimientos Civiles en su cuarto párrafo, al disponer que el propietario de la obra nueva, podrá continuar con la misma si otorga contrafianza bastante para restituir las cosas al estado en que se encontraban antes de iniciar los trabajos de la obra nueva, y a pagar los daños y perjuicios que sobrevengan al actor en caso de que se declare procedente su acción.

La limitación que deriva del artículo 845 del Código Civil, que dispone:

"Nadie puede construir cerca de una pared ajena o de copropiedad foco, cloaca, acueducto, hornos, fraguas, chimeneas, establos ni instalar depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor o fábricas destinadas a usos que pueden ser peligrosos o nocivos sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarios con sujeción a lo que prevengan los mismos reglamentos, o, a falta de ellos, a lo que se determine por juicio pericial."

Esta limitación se establece sobre el derecho de construir, sobre la base del respeto que todo mundo debe a la propiedad de otro.

La limitación que deriva del artículo 846, en relación al derecho de plantar, al preceptuar:

"Nadie puede plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a la distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro, si la plantación se hace de arbustos o árboles pequeños."

El derecho que un propietario tiene a plantar árboles en su heredad, está condicionado a que guarde las distancias previstas por la ley, a efecto de que esas plantaciones no causen daño alguno a la propiedad vecina.

Para el caso en que un propietario no acate lo dispuesto por el artículo 846, el propietario que se vea dañado gozará del derecho que se desprende del artículo 847, el cual dispone:

"El propietario puede pedir que se arranquen los árboles plantados a menor distancia de su predio de la señalada en el artículo que precede, y hasta cuando sea mayor, si es evidente el daño que los árboles le causan."

Así como el derecho tutelado en el artículo 848 del Código Civil al decir:

"Si las ramas de los árboles se extienden sobre heredades, jardines o patios vecinos, el dueño de éstos tendrá derecho de que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad; y si fueren las raíces de los árboles la que se extendieren en el suelo de otro, éste podrá hacerlas cortar por sí mismo dentro de su heredad, con previo aviso al vecino."

Limitación derivada del artículo 849 del Código Civil, que se refiere al derecho de recibir luz y que preceptúa:

"El dueño de una pared que no sea de copropiedad, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a una altura tal que la parte inferior de la ventana diste del suelo de la vivienda que dé luz tres metro a lo menos..."

Este artículo viene a constituir una limitación al derecho de propiedad, al no permitir hacer con la cosa o bien de nuestra propiedad, lo que queramos, ya que sí bien es cierto que permite abrir ventanas o to

ma de luz, sólo lo permite si lo hacemos en la forma prevista por la ley.

Limitación derivada del artículo 851 que dispone:

"No se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongando se más allá del límite que separa las heredades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia."

En lo que se refiere a esta limitación estamos de acuerdo con el maestro Ernesto Gutiérrez y González, quien dice que en la práctica es letra muerta en México, ya que constantemente podemos ver que se construyen voladizos y vistas de costados y oblicuas, debido principalmente a la ignorancia de los funcionarios administrativos que otorgan licencias de construcción, pues no obstante conocer esta norma, aprueban planos de construcciones que presentan voladizos y vistas de costado u oblicuas.

Limitación derivada del artículo 853 del Código Civil, en virtud de la cual todo propietario deberá construir sus tejados y azoteas de tal forma que las aguas pluviales no caigan en el suelo o edificio de un vecino. Por lo que respecta a esta disposición cabe hacer la misma observación hecha al artículo 851, ya que constantemente vemos como se llevan a cabo construcciones que no cumplen con lo dispuesto en la presente norma.

Limitación que se deriva del artículo 937, que se refiere al derecho de disponer de agua al preceptuar:

Que el propietario de un predio al que le sea muy costoso proveerse del agua necesaria para el mejor aprovechamiento del predio, tendrá derecho a exigir de los propietarios de los predios vecinos que tengan agua suficiente, le proporcionen a él la necesaria, mediante el pago de indemnización fijada por perito.

Estableciéndose así una limitación al derecho de propiedad, de los propietarios vecinos, en virtud de la función social que caracteriza a la propiedad.

B) Limitaciones establecidas en beneficio de la sociedad:

La limitación que se deriva del artículo 840, en el cual se establece que no será lícito ejercitar el derecho de propiedad, cuando de --

ello no resulte ninguna utilidad para el propietario, sino solo perjuicios para terceros. De tal forma que todo propietario tiene derecho de hacer de su propiedad lo que quiera, pero debe hacerlo racionalmente en beneficio directo suyo e indirecto de la sociedad; y para el caso de que un propietario olvide el uso racional que debe hacer de su propiedad, la ley determina una sanción para ese hecho ilícito de abusar en el ejercicio del derecho de propiedad y que consiste en el pago de daños y perjuicios.

La limitación que se deriva del artículo 843, que preceptúa:

"Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas, fuertes, -- fortalezas y edificios públicos, sino sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos especiales de la materia."

Este artículo se refiere al derecho de construir y se justifica en virtud de que, si se permitieran esas edificaciones habría el peligro de que se espieran los movimientos de personal o tropas, y de esta forma poner en peligro la seguridad del país.

C) Las Servidumbres Legales, constituyen una limitación al derecho de propiedad en beneficio de los particulares, siendo éstas aquellas que determina la ley imponiéndolas al propietario del predio sirviente, en manera ajena a su voluntad; y son de tres tipos:

a) Servidumbre legal de paso, contenida en el artículo 1097 del Código Civil que dispone:

"El propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas sin salida a la vía pública, tiene derecho de exigir paso, para el aprovechamiento de aquella por las heredades vecinas, sin que sus respectivos dueños puedan reclamarle otra cosa que una indemnización equivalente al perjuicio que les ocasione este gravamen."

Esta servidumbre constituye una limitación al derecho de propiedad, en virtud de que implica un deber para el propietario del predio sirviente, al tener que permitir que otra persona realice determinada conducta sobre el predio.

b) Servidumbre legal de desagüe, contenida en el artículo 1701 del propio Código Civil, que dispone:

"los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente, o como consecuencia de las mejoras agrícolas o industria

les que se hagan, caigan de los superiores, así como la piedra o tierra que arrastren en su curso."

El artículo 1073 del propio Código Civil, contempla un caso específico de servidumbre de desagüe; cuando un predio rústico o urbano se encuentre enclavado entre otros, en cuyo caso los dueños de los predios circunvecinos deberán permitir el desagüe.

En virtud de esta servidumbre, el propietario del predio sirviente tiene el deber de tolerar una determinada situación originada por hechos de la naturaleza, viendo limitado su derecho de propiedad ya que, aunque no lo deseen tienen el deber de permitir el desagüe sobre sus predios.

c) Servidumbre legal de acueducto, a la cual se refiere el artículo 1078 del Código Civil y que preceptúa:

"El que quiera usar agua de que pueda disponer, tiene derecho a hacerla pasar por los fundos intermedios, con obligación de indemnizar a sus dueños, así como a los de los predios inferiores sobre los que se filtren o caigan las aguas."

Esta servidumbre limita el derecho de propiedad, ya que el propietario del predio sirviente no puede impedir legalmente, que el propietario de otro predio, haga en el suyo, las obras necesarias para captar agua.

Por lo que hace a las modalidades de la propiedad y siguiendo el criterio del maestro Gutiérrez y González, consideramos que son dos: la Propiedad Resoluble o sujeta a condición y la Propiedad Temporal o sujeta a plazo.

La propiedad Resoluble, es aquella que se transmite sujeta a una condición resolutoria, si ésta condición se cumple, el hecho a que está sujeta su eficacia, se resuelve; en caso contrario, la propiedad se convierte en pura y simple.

La Propiedad Temporal, es aquella de que goza una persona pero sólo durante cierto tiempo, esta clase de propiedad sólo podrá darse si así lo permite la ley, la cual señala algunos casos de propiedad temporal como son: el Arrendamiento; el Fideicomiso, reglamentado por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y el cual se reserva en México, a las instituciones de crédito; y la Reversión, que consiste en el derecho que puede hacer valer un particular, cuyos bienes

le han sido expropiados y que no han sido destinados por el Estado a satisfacer necesidades públicas, a fin de recuperar sus propiedades; de tal manera el Estado adquiere la propiedad de un bien, pero sólo durante un plazo de cinco años. "revirtiendo" la propiedad a manos del que fué el original propietario, en este caso, el particular.

D) Por último tenemos la limitación al derecho de propiedad -- que se produjo a raíz de la redacción del artículo 27 constitucional, en lo que se refiere al petróleo y sus similares, ya que a partir de ese momento el dueño del suelo no podía disponer de los yacimientos petrolíferos del subsuelo. La legislación sobre el subsuelo la encontramos a través de la Ley Minera de los Estados Unidos Mexicanos y su Reglamento, así como en la Ley del Petróleo y su Reglamento.

2.3.1 PRINCIPALES MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

Debemos entender por medios de adquirir la propiedad, a los -- hechos o actos jurídicos reconocidos por la ley, en virtud de que hacen nacer el dominio en un sujeto respecto a un determinado bien.

Los medios de adquirir la propiedad se dividen en: Originarios y Derivados, según el objeto del derecho haya sido o no propiedad de alguna persona con anterioridad.

En la actualidad solo tenemos a la Ocupación como medio originario de adquirir la propiedad, siendo todos los demás derivados.

"La ocupación, consiste en la toma material de una cosa corpórea que nunca haya tenido dueño, con el ánimo de venir a ser propietario de esa cosa." (1)

De acuerdo a esta definición, para que pueda darse la ocupación se requieren determinados elementos como son:

a) La existencia de una cosa corporal que nunca haya tenido dueño. En nuestro sistema mexicano, sólo aquellas cosas que jamás han tenido dueño podrán ser materia de ocupación.

En México resulta imposible que existan bienes inmuebles sin dueño, por eso la ocupación sólo se aplica a la adquisición de bienes muebles (en especial a la caza y pesca). Y la respuesta a el porqué no rige la ocupación respecto a los bienes inmuebles, la encontramos en el primer párrafo del artículo 27 constitucional, al disponer que la propiedad de las tierras corresponde originariamente a la Nación.

b) La toma material de la cosa o aprehensión de la misma, para que esta toma sea considerada así, será necesario que la cosa pueda ser sometida en forma directa a la persona que realiza dicha toma material.

c) El ánimo o intención de ser propietario de la cosa al tomarla, este elemento es de carácter eminentemente psicológico; el cual se presume en virtud de la manera en que goza de la cosa la persona que la ocupa, de tal forma que sólo podremos decir que no existe ese ánimo de ser propietario cuando de manera expresa así lo manifieste el que ocupa la cosa.

(1) Gutiérrez y González, Ernesto. Op. cit. Pág. 116

En nuestro sistema mexicano, solo se reglamenta al Tesoro - como caso de ocupación. Entendiendo por Tesoro todo depósito oculto - de dinero u objetos preciosos cuya legítima propiedad se ignora, sin que jamás se le considere como fruto de una finca (art. 875 del Código Civil).

Dentro de los Medios Derivados de adquirir la propiedad podemos considerar al Contrato, la Adjudicación, la Accesión, la Ley, la - Posesión y Usucapión y a la Herencia de los cuales haremos un breve estudio.

A) El Contrato, -entendiendo por tal, el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones (art. 1973 - del Código Civil). Siendo éste el medio más usual para transmitir la - propiedad.

De acuerdo a la reglamentación que sobre los contratos hace el Código Civil, sólo cuatro de ellos son traslativos de propiedad, a saber:

a) La compraventa, cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad, de una cosa o derecho, y el otro a pagar por ello un precio cierto y en dinero.

b) La permuta, que es aquel por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra.

c) La donación, en virtud de la cual una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.

d) El mutuo, es el contrato por el cual una parte, el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una cantidad de dinero o de otras - cosas fungibles a la otra, el mutuuario, quien a su vez se obliga a devolverlas en la misma especie y cantidad.

e) En las sociedades también puede hacerse la transmisión - de propiedad, en el caso especial en que las aportaciones de los socios - consistan en bienes, ya que ello implica la transmisión de su dominio a la sociedad, salvo lo que expresamente se pacte al respecto (art. 2689 del Código Civil)

B) La Adjudicación, "es el acto jurídico de esencia administrativa, en virtud del cual se atribuye la propiedad u otro derecho real, - por autoridad judicial o administrativa competente, a favor de persona diversa a la que se ostentaba como titular." (2)

La adjudicación como podemos observar, no tiene efectos atributivos, sino sólo declarativos, ya que en virtud de la adjudicación el juez declarará que una persona con anterioridad ha adquirido el dominio de una cosa.

Esta situación se presenta en dos casos: la herencia, en la cual mediante sentencia de adjudicación, que el juez dicta aprobando el proyecto de partición, los herederos adquieren la propiedad de los bienes que específicamente se les hubiere asignado en el proyecto de partición; y en la venta judicial o remate, cuando el acreedor solicita sean rematados los bienes que garantizan su crédito, y mediante resolución de adjudicación el juez adjudicará esos bienes al mejor postor o bien, si no se presentaren éstos, al acreedor.

C) La Tradición, que "es la entrega real o material, jurídica o virtual de un derecho real que hace su titular a otra persona, se produzca o no la transferencia de la propiedad." (3)

El Código Civil al referirse a este medio de adquirir la propiedad, no utiliza el término tradición sino el de 'entrega' reconociendo dos especies de "entrega" : la real y la jurídica o virtual.

La real la tenemos, cuando se entrega materialmente la cosa ó el título, si se trata de un derecho. Y, la jurídica, cuando el comprador se dá por recibido de la cosa y así la considera la ley, así a la venta se le considera perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y el precio, aun cuando la primera no se ha entregado ni el precio satisfecho, de tal manera que desde el momento en que el comprador tenga a su disposición la cosa vendida, se tendrá por virtualmente recibido de ella y en ese caso el vendedor que la conserve actuará como depositario.

D) La Accesión, "es el derecho por virtud del cual, el titular del derecho real de propiedad, se hace suyo todo lo que la cosa produce, o se le incorpora natural o artificialmente." (4)

La accesión opera en base a dos principios jurídicos de que: lo accesorio sigue la suerte de lo principal y nadie se puede enriquecer sin causa, en detrimento de otro. Presentándose la accesión principalmente en tres casos como son: De inmueble a inmueble; de Mueble a inmueble; y de Mueble a mueble.

(3) Gutiérrez y González, Ernesto. Op. cit. Pág. 452

(4) Ibidem. Pág. 351

a) **Accesión de Inmueble a Inmueble.** Ésta se presenta por regla general en forma natural y es gratuita. Dentro de esta hipótesis -- nos encontramos al Aluvión, Avulsión, Nacimiento de Isla y Mutación de cause.

El aluvión, es el acrecentamiento que sufren los predios por los cuales pasa una corriente de agua, en virtud del aumento que produce -- el decantamiento de materiales en suspensión que van depositando las -- aguas. En este caso, es el propietario del terreno en donde se asientan o depositan los materiales, quien adquiere.

La avulsión, tiene lugar cuando una parte considerable y reconocible de un predio es arrancado por la fuerza de la corriente y depositada en la orilla opuesta o junto a un predio inferior. A diferencia del -- aluvión, la adquisición no es instantánea, ya que se requieren dos condiciones, que el Código Civil señala en sus artículos 910 y 911, a saber: un abandono por parte del antiguo propietario y la toma de posesión del nuevo; esto es, una combinación de la prescripción extintiva con la adquisitiva.

El nacimiento de isla, esta puede formarse de dos maneras: -- por aluvión, o bien porque la corriente forme un nuevo caucé, dejando en medio una isla .

En el caso de aluvión, los propietarios ribereños adquirirán la -- propiedad en proporción al frente de sus propiedades, a partir de una -- línea imaginaria, que para tal efecto trazarán en medio del cauce del río.

En el segundo caso, los propietarios pierden el terreno ocupado por la corriente pero a cambio o en compensación se les permite usar -- el terreno de la isla, en proporción al frente de su propiedad.

Y la Mutación de Cauce, que se presenta cuando una corriente -- de agua abandona su cauce, éste pertenecerá a la Nación en caso de que se trate de una corriente de agua de propiedad nacional; pero si es propiedad de particular, los ribereños adquieren la propiedad del cauce, -- mediante una línea imaginaria tirada a la mitad del cauce y en proporción a sus frentes.

b) **Accesión de Mueble a Inmueble.** Esta se presenta en forma artificial y es onerosa. Dentro de esta hipótesis encontramos tres casos claramente determinados: edificación, plantación y siembra.

El propio Código Civil regula estos tres casos según exista bue-

na o mala fe.

Primero. - Cuando el dueño del inmueble planta, siembra o construye con materiales ajenos, pero de buena fe. En este caso adquiere lo edificado, plantado o sembrado pagando el precio de los muebles, pero si procede de mala fe, deberá pagar daños y perjuicios (artículo 897 del Código Civil).

Segundo. - Cuando el dueño de los muebles siembra, edifica o planta en terreno ajeno. En este caso el dueño de la cosa principal adquiere la obra hecha, debiendo pagar el valor de los muebles empleados si el propietario ha procedido de buena fe, o puede obligar al dueño de los muebles a pagarle el terreno o su renta, en el primer caso pierde la mano de obra, y sólo tendrá derecho a ella si hubo mala fe y no a hacer suya la obra (artículo 900 del Código Civil).

Si el dueño de los muebles procede de mala fe, pierde la obra sin indemnización, y aún puede pedírsele la demolición, para el caso de que exista mala fe de ambos, se compensa y resuelve por la regla establecida para el caso de buena fe.

Tercero. - Cuando los muebles son propiedad de un tercero, -- que no es ni el dueño del terreno ni el que ejecutó la obra. En este caso resulta necesario proteger los intereses del tercero y del propietario del inmueble. Para tal efecto, habrá de verse si le aprovecha o no al dueño del terreno dicha obra, para el caso en que le aproveche, tendrá que pagar el precio de los muebles sin distinguir si hay o no mala fe, pero esta responsabilidad es subsidiaria, ya que el primer responsable es el que ejecutó la obra, pero si le daña el hecho, puede pedir la demolición, a costa del que ejecutó la obra.

c) Accesión de mueble a mueble, dentro de ella tenemos a la incorporación o adjunción, la confusión, mezcla y especificación.

La incorporación se presenta cuando dos cosas muebles, pertenecientes a distintos dueños, se unen de tal manera que viene a constituir una sola, pero se puede apreciar claramente cual es la principal y cual la accesoria. La regla general es que si se pueden separar, se haga, en caso que no puedan separarse, el dueño de la cosa principal adquiere la propiedad de la cosa accesoria, pagando su precio, -- siempre y cuando haya buena fe.

La mezcla y confusión, se presentan cuando se unen dos cosas - de igual o diferente especie, por voluntad de sus dueños o por casualidad.

Cuando se haya llevado a cabo por voluntad de uno solo de los dueños y si hubo buena fe, se establecerá la copropiedad, teniendo el dueño que no dió su consentimiento la opción de cobrar daños y perjuicios, ya que puede darse el caso de que en virtud de la mezcla o confusión se forme un producto de menor valor que el de los componentes.

En el caso de que se hayan unido por casualidad, y no puedan separarse sin detrimento, cada propietario adquirirá proporcionalmente la parte que le corresponda, de acuerdo al valor de las cosas mezcladas.

Y la especificación, que consiste en la aplicación del trabajo humano a materias primas, que son propiedad de otro.

En el caso de que la cosa principal sea el trabajo, en virtud de que el mérito artístico de la obra exceda al precio de la materia - ajena - empleada para formar una cosa nueva, el que presto el trabajo - hará suya la obra mediante indemnización al dueño de la materia (art. 929 del Código Civil).

Para el caso en que la materia resulte la cosa principal, es decir, que el mérito artístico resulta de menor valor al de la materia, el dueño de ella hará suya la obra e inclusive podrá reclamar indemnización al dueño de la materia (art. 929 del Código Civil).

Para el caso en que la materia resulte la cosa principal, es decir, que el mérito artístico resulte de menor valor al de la materia, el dueño de ella hará suya la obra e inclusive podrá reclamar indemnización de daños y perjuicios, descontándose claro, el valor de la obra -- (art. 930 del Código Civil).

Y en el caso de que haya habido mala fe, el dueño de la materia empleada tiene derecho a quedarse con la obra sin pagar nada y aún exigir indemnización de daños y perjuicios.

E) La Ley, "concorre con todas las formas de transmisión de la propiedad, por eso es importante su fundamento si se toma en cuenta que la adquisición, la herencia, prescripción, accesión y adjudicación, suponen siempre la concurrencia de la Ley, de manera que podemos de

cir que la propiedad se transmite por contrato y ley; por herencia y ley; etc." (5)

La cuestión de que, si la propiedad se atribuya directamente por la ley, ha traído como consecuencia una discusión doctrinal, surgiendo a la vez diversas opiniones.

"Los clásicos opinan, que no es la ley la que atribuye la propiedad, sino la voluntad de las partes, y la ley sólo reconoce este efecto.

"Leon Duguit, no está de acuerdo con esta afirmación, sino que a su vez expresa que la transmisión de la propiedad se efectúa en virtud de la ley y ésta es la única que tiene esa virtud, la mayor prueba, afirma, es que a pesar de que exista el acuerdo de voluntades, no producirá la transmisión de propiedad sino en el caso de que la ley lo permita o no lo prohíba.

"Bonnecase, en forma ecléctica, afirma que la transmisión de la propiedad se debe a ambos factores y que deben ser concomitantes, o sea, herencia y ley; prescripción y ley, ya que los efectos deseados sólo se producen cuando coexisten ambos requisitos, luego ambos son -- presupuestos esenciales para que se produzca el fenómeno." (6)

Nosotros nos adherimos a la opinión de Bonnecase, ya que en virtud de no concommitar cualquier medio de adquirir la propiedad con la ley, da lugar al problema de la irregularidad en la misma, ya que de cumplirse con todo lo dispuesto por la propia ley para efectos de transmitir la propiedad, el problema de la irregularidad en la tenencia de la tierra, no existiría.

F) La Herencia, " es la transmisión de la titularidad de un patrimonio por causa de muerte del titular, y como consecuencia también la transmisión de la propiedad de los bienes concretos que le pertenecían." (7)

Nuestro Código, sólo reconoce el nacimiento de un derecho en favor del heredero y legatario para la adquisición de la titularidad del patrimonio, y no como anteriormente se refería a la adquisición de propiedad en el momento mismo del fallecimiento del autor de la herencia.

(5) Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano Tomo Tercero. Editorial Porrúa, S.A. México, 1976. Cuarta Edición. Pág. 325

(6) Aguilar Carvajal, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. Editorial Porrúa, S.A. México, 1975. Tercera Edición. Pág. 107

(7) Ibidem.

G) La Usucapión, por lo que hace a este medio de adquirir la propiedad y en virtud de la importancia que reviste para este trabajo, haremos su estudio por separado en el capítulo siguiente; ya que la usucapión junto con la información ad perpétuum, representan los medios legales para regularizar la propiedad de cualquier terreno (que no sea ejidal o comunal), ya que gracias a estas dos instituciones reconocidas por la ley, será posible la inscripción de la propiedad — tenga o no antecedentes registrales — en el Registro Público de la Propiedad.

Pero en virtud de que la irregularidad en la tenencia de la tierra representa un grave problema en el Distrito Federal, el propio gobierno busca la forma, mediante un "procedimiento de regularización", llevado a cabo por y ante las dependencias gubernamentales creadas expresamente a ese fin, de solucionar este problema en la forma más rápida, a todo lo cual nos referiremos en el capítulo cuarto de este trabajo.

NO SALE
DE LA BIBLIOTECA

CAPITULO 3

LA USUCAPION

La usucapión o prescripción adquisitiva, es el medio de adquirir la propiedad mediante la posesión, constituyendo una institución de derecho justa y moral, conveniente y aún necesaria en nuestra organización social. La consideramos justa, porque no obstante que desposea al propietario, siempre lo hará en virtud del abandono del propietario respecto de la posesión de otro. Moral porque hace de la cosa a quien la posea frente a quien la deja abandonada sin aprovecharla. Conveniente y necesaria, porque evita litigios consolidando estados de hecho en beneficio del orden y tranquilidad social.

3.1 ETIMOLOGIA, CONCEPTO Y DEFINICION.

Usucapión o Usucapir: "Del latín usucapere, de usus: uso y cape re: tomar — lograr el dominio de una cosa por la posesión prolongada de ella." (1)

Usucapión. - "Es la adquisición de la propiedad de una cosa por la posesión continuada durante el tiempo que la ley prefine." (2)

La palabra usucapión, en vano trataremos de encontrarla en el Código Civil, ya que éste es un término que no se emplea en él, sino el de prescripción, sin embargo nosotros usaremos el primero, en virtud de las razones que más adelante expondremos.

Nuestro Código Civil en su artículo 1135 dispone:

"Prescripción es un medio de adquirir bienes y de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las con---

- (1) Corripio Pérez, Fernando. Diccionario Etimológico. Editorial Bruguera, S.A. Barcelona, 1977. Segunda Edición. Pág. 488
- (2) Escriche, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. París. Eugenio Maillefert y Compañía, 1858. Nueva Edición. Pág. 1594.

diciones establecidas por la ley".

De este precepto se desprende que la ley reconoce dos tipos de prescripción: la positiva o adquisitiva, que sirve para adquirir bienes; y la negativa o liberatoria, que sirve para liberarse de obligaciones, - ambas mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

El Licenciado Antonio de Ibarrola define a la usucapión, "como - un medio de adquirir una cosa por efecto de una posesión prolongada - por un tiempo determinado". (3)

Esta definición no nos parece del todo completa, ya que si bien - es cierto nos indica los dos elementos indispensables para que opere - la usucapión, se olvida de las condiciones establecidas por la ley, y las cuales deben de cumplirse para que opere la usucapión, entre las que - tenemos: que la posesión sea pacífica, continua, pública y en concepto - de dueño.

Por todo lo anterior bien podemos definir a la usucapión, como - una forma de adquirir el derecho real de propiedad, en virtud de la posesión de una cosa durante el tiempo que pide la ley, en forma pacífica, continua, pública y en concepto de dueño.

(3) de Ibarrola, ANtonio. Cosas y Sucesiones. Editorial Porrúa, --- S. A. México, 1972. Tercera Edición. Pág. 411.

3.2 LA USUCAPION Y LA PRESCRIPCION.

La confusión entre la prescripción y usucapión, se debe principalmente a los glosadores de la Edad Media, ya que éstos al estudiar y glosar el Derecho Romano confundieron estas dos instituciones.

Los romanos reconocieron como "usucapio", a la posesión continuada por cierto tiempo que confería el dominio de bienes mueble o inmuebles a los ciudadanos romanos. En tanto que los peregrinos y los no romanos tenían para tal efecto a la "praescriptio", cuyo plazo era más largo que el de la "usucapio".

Esta confusión surgida entre los glosadores ha perdurado hasta nuestros días, de tal forma que casi todos los códigos las tratan como una misma institución, excepto el alemán y el suizo quienes tratan separadamente estas dos instituciones.

En México, solo los Códigos Civiles del Estado de México y el de Tlaxcala dan un trato diferenciado a estas dos figuras jurídicas.

El Código de Tlaxcala en su artículo 1736 define a la prescripción diciendo:

"La prescripción confiere al deudor una excepción que lo libera de la obligación, según lo dispone este capítulo".

En tanto que en su artículo 1173 se refiere a la usucapión al preceptuar:

"Usucapión es un medio de adquirir un derecho real mediante la posesión que exija la ley."

No obstante que el Código Civil, en su artículo 1135 encuadra estas dos instituciones tan diferentes, del mismo se desprende que: la usucapión se refiere a la apropiación de bienes materiales, en tanto que, la prescripción se refiere al modo de liberarse de obligaciones, pero a fin de que queden perfectamente claras ambas instituciones señalaremos sus semejanzas y diferencias.

A) SEMEJANZAS:

A.a) El nombre. Ya que ambas instituciones fueron llamadas de

igual forma a causa, como ya lo señalamos, de un error de los glosadores.

A. b) El Tiempo. Ya que las dos figuras requieren del transcurso del tiempo para producir sus efectos.

B) Diferencias:

B. a) La usucapión se produce sobre los derechos reales, exclusivamente con el objeto de adquirirlos; en tanto que la prescripción se aplica a los derechos reales en sentido pasivo y a todos los derechos de crédito en sentido activo. Es decir, que la usucapión es un medio de adquirir la propiedad y demás derechos reales, en tanto que la prescripción sirve para que un deudor se oponga válidamente a que se le cobre coactivamente el crédito a su cargo.

B. b) La usucapión, necesita como elemento esencial para existir, la posesión, en tanto que la prescripción sólo necesita del transcurso del tiempo.

B. c) La usucapión tiene como efecto principal hacer adquirir el derecho real a quien lo beneficie, al tiempo que extingue ese derecho en su antiguo titular; en cambio la prescripción solamente extingue los derechos, esto es, libera de las obligaciones al obligado en virtud de que se destruye la relación jurídica por prescripción del término.

3.3 ELEMENTOS INDISPENSABLES PARA QUE OPERE LA USUCAPION

Los elementos indispensables para que opere la usucapión son: - la posesión y el tiempo; los cuales vienen a constituir el elemento formal de la usucapión.

Pero debemos tomar en consideración también para el debido estudio de la usucapión al elemento personal, constituido por el prescribente y por el dueño de la cosa prescrita; así como un tercer elemento, el real, constituido por la cosa que se prescribe.

3.3.1 ELEMENTO FORMAL

Este elemento lo constituyen la posesión y el tiempo.

A) La Posesión. - La palabra posesión, "viene del vocablo "possidere" formado de "sedere", sentarse, y "por", prefijo de refuerzo. Por lo mismo, posesión significa hallarse establecido. O bien, del vocablo "pose", que significa "poder", con lo cual se significa un señoría". (4)

Rojina Villegas por su parte, define a la posesión, "como una relación de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus domini o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno". (5)

La opinión general es que la posesión es un hecho, pero no un -- hecho cualquiera, ya que cuenta con protección jurídica, ya que si --- bien es cierto que es un hecho, éste se convierte en un derecho y es -- por ello que cuenta con protección jurídica (interdictos).

Nuestro Código Civil, al igual que lo hace con la propiedad, no define a la posesión sino que solo se refiere a la facultad de que goza el poseedor para ejercer sobre una cosa un poder de hecho (artículo 790 del Código Civil).

(4) Gutiérrez y González, Ernesto. Op. cit. Pág. 459

(5) Rojina Villegas, Rafael. Op. cit. Pág. 578

De lo cual encontramos que la posesión cuenta con dos elementos: uno material llamado corpus, y el otro psicológico denominado - animus.

El corpus comprende todos los actos materiales que demuestran la existencia de un poder físico que se ejerce sobre una cosa por el poseedor para retenerla en forma exclusiva. Este elemento viene a constituir la base de la posesión y lo que conocemos como detentación, pero por sí solo no implica la posesión, ya que si no concurre con el elemento psicológico, la posesión no existirá.

El animus consiste en el ejercicio de los actos materiales de la detentación como propietario, esto es, a título de dueño.

En virtud de que la sola detentación no basta para que opere la usucapión, sino que se debe tener la intención de ser propietario de la cosa, el artículo 1151 de nuestro Código Civil nos señala los requisitos que debe tener la posesión para prescribir y que a continuación enunciaremos.

A. a) La posesión debe ser en CONCEPTO DE PROPIETARIO, - es decir, a título de dueño.

"Tanto la doctrina clásica desde el derecho romano, como nuestra legislación anterior y vigente, reconocen que sólo la posesión -- que se tiene en concepto de dueño puede producir la usucapión, y aún cuando nuestro Código vigente, admite la posesión derivada, reconoce que nunca produce la usucapión; que solo el poseedor animus domini o poseedor originario puede adquirir el dominio mediante la usucapión". (6)

Al respecto la Suprema Corte de Justicia a resuelto lo siguiente: "La Sala Civil de éste Alto Tribunal ha precisado la interpretación de la ley en el sentido de que, conforme el artículo 790 del Código Civil de 1928, no se necesita acreditar la tenencia material y la intención de efectuarla a título de propietario, sino que basta comprobar que se ejerce un poder de hecho sobre la cosa (T. LXXVI P. 3528);

(6) Rojina Villegas, Rafael. Op. cit. Pág. 647-699.

pues según dice, la posesión actual no requiere el animus dominii que exigía la antigua jurisprudencia para que fuese protegido en el juicio constitucional (T. LXXV. P. 7224), toda vez que sólo debe relacionar se el concepto por el cual se ha entrado en la posesión de ella pues -- no tiene posesión originaria quien la adquirió en forma derivada ni -- quien posee a nombre de otro, o sea por alguno de los conceptos que por su definición y naturaleza excluyen el ánimo de poseer para sí y en concepto de propietario.

"Teniendo presente que la posesión debe nacer precisamente de un título traslativo de dominio aunque éste consista en la estimación meramente subjetiva del poseedor, siempre que no sea de carácter caprichoso o de que tal estimación contradiga la causa de la posesión como si el arrendatario o el comodatario pretendieran sentirse o reputarse dueños de la cosa poseída (T. CIV P. 2127 y T. CXV P. 198)". (7)

El propio Código Civil señala que es mejor la posesión que se funda en título, y cuando se trata de bienes inmuebles, la que está inscrita (artículo 803).

El propio Código al referirse a la manera en que debe ser la posesión para usucapir, no habla de justo título, sino que se refiere a la posesión en "concepto de dueño", admitiendo esta posesión tres formas: la posesión con justo título objetivamente válido, posesión con justo título subjetivamente válido y poseer sin título, pero con la intención de apropiarse de la cosa, por virtud de un acto ilícito.

Al respecto cabe hacer la distinción entre estos tipos de título.

El justo título objetivamente válido, "es aquel que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para la transmisión del mismo, requisitos independientes de la creencia del poseedor requeridos en la norma jurídica para darle plena validez al título". (8)

(7) Araujo Valdivia, Luis. Op. cit. Pág. 170-172

(8) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. II. Editorial Porrúa, S. A. México, 1970. Tercera Edición. Pág. 221

El justo título objetivamente válido, tal y como lo define el Lic. -
Rojina Villegas, parece ser el título perfecto para adquirir mediante usu-
capión, pero éste no será necesario para la posesión en caso de usu-
capión, ya que si existe justo título objetivamente válido ya no habrá ne-
cesidad de usucapir para asegurar el dominio.

El justo título subjetivamente válido, es aquel que se cree sufi-
ciente para adquirir el dominio, aunque en realidad no sea bastante pa-
ra la adquisición, siempre que dicha creencia descansa en un error ple-
namente fundado, esto es, cuando el error se deriva de la ignorancia o
de los vicios del mismo título. A éste tipo de título se le denomina tam-
bién como putativo o imaginario.

A. b) La posesión debe ser PACIFICA, que es aquella que se ad-
quiere sin violencia.

En nuestro derecho se exige esta cualidad solo para el momento -
de la adquisición, esto es, que debe entrarse a la posesión pacificamen-
te; y si después se llevan a cabo algunos actos violentos para defender-
o recuperar la posesión, estos actos no viciarán la posesión.

Este requisito de la posesión, viene a constituir en realidad una-
cualidad de la misma por lo que su ausencia vicia la posesión, impidiendo
la usucapión pero con la posibilidad de purgarse el vicio, y de esta-
forma la posesión sea pacífica y por tanto apta para la usucapión.

"En el Código vigente se acepta el caso de que la posesión violenta
quede purgada por el simple hecho de cesar la violencia. Es un hecho
sujeto a prueba que posteriormente se acreditará, cuando se ejercite -
la acción que todo poseedor debe intentar a efecto de que se declare -
que su posesión se ha convertido en propiedad". (9)

Ahora bien, para efectos de la usucapión, por violencia debemos-
entender el uso de la fuerza física o la intimidación para poseer una co-
sa, haciendo de ésta posesión, una posesión violenta dentro de la cual-
podemos considerar a aquella que se deriva de un hecho ilícito.

La posesión que se deriva de un hecho ilícito (generalmente por -
despojo), es una posesión de mala fe ya que no tiene título, pero que --
sin embargo se tiene el animus dominii, esto es con la intención de apro-
piarse de la cosa, en base a esta posesión violenta, si puede ocurrir la-
usucapión siempre que haya prescrito la pena o la acción penal respecti-
va, a efecto de que terminado el plazo de las mismas comience a correr
el plazo de la usucapión.

A. c) La posesión debe ser CONTINUA, esto es, aquella que no se haya interrumpido por más de un año; por demanda u otro tipo de interpelación judicial; por el reconocimiento que de manera expresa o tácita, haga la persona en cuyo favor corre la usucapión, del derecho de la persona en contra de quien se prescribe.

Este requisito al igual que el de PACIFICA, constituye una cualidad de la posesión, por lo que su ausencia hará que la posesión adolezca del vicio de interrupción o discontinuidad.

Al respecto Planiol dice "que la continuidad consiste en la sucesión regular de los actos de posesión, a intervalo lo suficientemente cortos para no presentar lagunas, pero en ninguna forma se puede considerar que se debe estar usando de la cosa minuto a minuto, y sin intervalo alguno, pues eso resulta absurdo. La continuidad, resulta de una serie de actos realizados con intervalos normales, tal como pudiera hacerlo un propietario, cuidadoso de obtener todo el provecho posible de su propiedad". (10)

En nuestro derecho por lo que se refiere a esta cualidad, se protege al poseedor con una serie de presunciones.

La primera, que declara que el que justifique la posesión en el momento presente, tiene la presunción de haber poseído en el tiempo intermedio (artículo 801 del Código Civil).

Una segunda presunción admite que el poseedor que ha sido despojado, pero después restituído judicialmente en la posesión, se considerará como nunca despojado o perturbado para los efectos de la continuidad, no importando que haya habido una interrupción por despojo (artículo 805 del Código Civil).

"Finalmente se crea una tercera presunción para determinar la fecha inicial de la posesión, cuando el poseedor no puede justificar su principio, presumiéndose entonces que comenzó a poseer desde la fecha de su título. Es una presunción, porque la posesión pudo haber sido posterior a la fecha del título". (11)

(10) Citado por, Gutiérrez y González, Ernesto. Op. cit. Pág. 475.

(11) Rojina Villegas, Rafael. Op. cit. Pág. 663.

A. d) La posesión debe ser PÚBLICA, considerando como tal, aquella que se disfruta de manera que puede ser conocida de todos, así como aquella que se encuentra inscrita en el Registro Público (artículo 825 del Código Civil).

Toda aquella posesión que no goce de éste requisito adolecerá del vicio de clandestinidad, pero pudiendo ser purgado este vicio, una vez que la posesión considerada clandestina, sea conocida por el interesado en interrumpir la prescripción. Pero de acuerdo a lo dispuesto por el Código Civil al referirse a la publicidad de la posesión, debe ejercitarse ésta de modo que tengan conocimiento de ella no solo los que tengan interés en interrumpirla, sino todo el mundo.

Además del requisito esencial --- la posesión en concepto de dueño ---- y de las cualidades --- pacífica, continua y pública ---- de la posesión que ya estudiamos, ésta debe cumplir dos condiciones que no implican cualidades y por ende, su ausencia no vicia dicha posesión pero influirá en forma determinante en el término de la usucapión, las condiciones reconocidas por nuestro Código Civil son: la buena o mala fe y el abandono de los inmuebles.

La primera condición, la mala fe, no implica un vicio en la posesión, así como tampoco la buena fe una cualidad de la misma, ya que inclusive se puede adquirir el dominio por usucapión aún cuando se posea de mala fe y en lo único que influye la presencia de una u otra es con respecto al término para la usucapión.

En el Código Civil se reputa como posesión de mala fe, la adquirida por violencia y la delictuosa.

En el primer caso, no obstante que cese la violencia, la posesión se considerará de mala fe en virtud de no haberla adquirido en forma pacífica, por lo tanto se aumentará el término de usucapión.

En el segundo caso, el término de la usucapión no correrá sino hasta que se purgue la pena o se extinga la acción penal, o bien, prescriba cualquiera de ellas, pero de todas formas se considerará de mala fe esta posesión, aplicándose el término máximo de la usucapión.

La segunda condición que afecta notablemente el término para usucapir y que regula el Código Civil (art. 1152 fracc. IV), se refiere al caso en que no se habite una finca urbana, por falta de reparación, durante el tiempo que se ha poseído.

El otro elemento indispensable para que opere la usucapión y que viene a formar parte del elemento formal de la misma, es el tiempo.

B) El Tiempo. - Respecto al tiempo requerido para que opere la usucapión sobre bienes inmuebles, el artículo 1150 preceptúa:

"I. En cinco años cuando se posea en concepto de propietario con buena fe, pacífica, continúa y públicamente;

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

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

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

Como nos podemos dar cuenta, en lo que se refiere al plazo exigido por la ley para que opere la usucapión, la buena y la mala fe juegan un papel importante, ya que dependiendo de la presencia de una u otra, será menor o mayor ese plazo; así tenemos que cuando haya buena fe éste será de cinco años, en tanto que cuando exista mala fe el término será de diez años; además de aumentarles una tercera parte a ése plazo si no se cultiva o habita, según se trate de finca rústica o urbana. Por lo cual podemos distinguir dos clases de usucapión; la ordinaria, basada en la buena fe, y la extraordinaria, cuando no existe esa buena fe.

En cuanto a la diferencia de términos, entre una y otra, esta situación se justifica en virtud de que nuestra legislación admite la usucapión aún con mala fe en la posesión, y es justo que en estos casos el término sea más amplio, para que el dueño tenga un margen más amplio para defender su derecho.

3.3.2 ELEMENTO PERSONAL.

Dos son los sujetos que intervienen en la usucapión: de una parte la persona que adquiere la cosa por la usucapión y la persona que es dueña de la cosa prescrita.

Por lo que hace al primero de los sujetos, lo primero que tenemos que analizar es su capacidad para prescribir, esto es, su capacidad para adquirir.

Pudiendo adquirir por usucapión todos aquellos que sean capaces de adquirir por cualquier otro título, y los menores e incapacitados por medio de legítimo representante (art. 1138 del Código Civil).

No obstante, hay casos en que a pesar de tener una persona capacidad para usucapir, no puede hacerlo en virtud de la relación jurídica que la une al dueño de la cosa prescriptible, tal y como lo disponen los artículos 1166 y 1167 del Código Civil.

Art. 1166. - La prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido su tutela conforme a las leyes.

"Art. 1167. - La prescripción no puede comenzar ni correr:

- I. Entre ascendientes y descendiente, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley;
- II. Entre consortes;
- III. Entre los incapacitados y tutores y curadores; mientras dure la tutela;
- IV. Entre copropietarios o coposeedores, respecto del bien común;
- V. Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público;
- VI. Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal."

Este artículo viene a constituir la excepción a la regla general de que, la usucapión comienza y corre en contra de cualquier persona.

Por lo que hace al dueño de la cosa objeto de la usucapión, éste no debe tener ninguna capacidad determinada para ser sujeto pasivo de la usucapión, ya que hasta que sea propietario de la cosa.

3.3.3 ELEMENTO REAL.

Este elemento está constituido por la cosa que prescribe. Al respecto el artículo 1137 del Código Civil preceptúa:

"Solo pueden prescribirse los bienes que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley."

De este precepto entendemos que la cosa que sea materia de usucapión, debe reunir dos requisitos:

Primero. Debe estar dentro del comercio, ya que como todos sabemos las cosas que se encuentran fuera del comercio no son susceptibles de reducirse a propiedad privada y por consiguiente no opera la usucapión con relación a ellas.

Segundo. La cosa debe ser presente, ya que las cosas futuras no son susceptibles de usucapirse.

3.4 LA USUCAPION EN NUESTRA LEGISLACION.

La usucapión, es una institución que se encuentra regulada en nuestro Código Civil, bajo el nombre de prescripción adquisitiva, en su Libro Segundo —De los Bienes— Título Séptimo — de la Prescripción— y del cual haremos su estudio.

En su capítulo I, se refiere a las Disposiciones Generales y en su artículo 1135 preceptúa:

"Prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso del tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley."

En este artículo, el legislador trata de dar una definición única de las dos clases de prescripción, pero sin lograrlo en forma precisa y sólo alcanza a señalar claramente el elemento común entre ambas, el tiempo; por ello en su artículo 1136 el propio Código Civil dispone que la adquisición de bienes en virtud de la posesión se llama prescripción adquisitiva a fin de completar la definición que da en el artículo anterior.

Al referirse a los bienes que pueden prescribir el Código Civil dispone, que sólo podrán prescribir los bienes que están dentro del comercio (art. 1135).

La regla general es que sólo los bienes y derechos susceptibles de apropiación lo son de usucapión, y sólo lo serán aquellos que están dentro del comercio y que sean presente, ya que las cosas futuras no son susceptibles de apropiación ni las cosas que se encuentran fuera del comercio, por lo tanto tampoco lo son de la usucapión. Los bienes de uso común o aquellos destinados a un servicio público, no pueden ser adquiridos por usucapión, pues son inalienables e imprescriptibles.

Al referirse a la capacidad de las personas para adquirir por usucapión, señala que lo son todos aquellos que son capaces de adquirir por cualquier otro título, y tratándose de los menores e incapacitados lo podrán hacer por medio de legítimo representante (art. 1138 del Código Civil). En virtud de que el Código se refiere específicamente a la capacidad de goce, los incapacitados de goce para adquirir el dominio, lo estarán para usucapir.

Por su parte, en relación a la capacidad, el artículo 27 constitu-

cional, determina la incapacidad que para adquirir el dominio tienen -- los extranjeros y las corporaciones civiles y religiosas, encontrándose por tanto, incapacitados también para usucapir.

Cuando el poseedor que no poseía título de dueño, comienza a poseer con este carácter, se considera legalmente cambiada la causa de la posesión, y por tanto, la usucapión comienza a correr desde ese momento (art. 1139 del Código Civil); en virtud de que deja de ser poseedor precario al dejar de poseer la cosa en nombre y por cuenta de otro.

Así el legislador pone en relevancia la gran importancia que tiene el que la posesión se tenga en concepto de dueño, ya que es un requisito sine qua non para que opere la usucapión.

Al referirse el Código Civil a la renuncia de la usucapión, señala que ésta podrá ser en forma expresa o tácita y por aquellas personas que tengan capacidad para enajenar, pero esa renuncia sólo podrá ser sobre la usucapión ya ganada y no sobre el derecho en sí, es decir, de usucapir en lo sucesivo (arts. 1141 y 1142), ya que ésta es una institución de orden público y por lo tanto no puede renunciarse a ella.

Cuando varias personas poseen en común alguna cosa, no podrá ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarios o coposeedores - (art. 1144 del Código Civil), esto es, que los coposeedores o copropietarios tienen incapacidad para usucapir en virtud de su relación jurídica con los dueños de la cosa, susceptible de usucapir.

En su artículo 1148 el propio Código Civil dispone, "que la Unión o el Distrito Federal, los Ayuntamientos y las otras personas morales de carácter público, se considerarán como particulares para la prescripción de sus bienes, derechos y acciones que sean susceptibles de propiedad privada".

Esto significa, que la usucapión puede operar aún en contra de personas jurídicas, inclusive las públicas, pero como los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles, sólo debemos considerar para este caso los bienes propios.

Por lo que se refiere a la reunión de posesiones para efectos de la usucapión, el Código Civil en su artículo 1149 dispone que, el que prescribe puede reunir a su posesión, la posesión de quien le transmitió la cosa, siempre que ambas posesiones cumplan con los requisitos legales.

En relación a la reunión de posesiones, nos adherimos a la opinión que

al respecto emitió el autor Fernández Aguirre que dice: "No es necesario que el tiempo de la prescripción corra respecto a una sola persona. Esta reunión de posesiones, se impone por la frecuencia con que los bienes pasan de mano en mano, haciéndose casi imposible la prescripción si tuviere que poseerse un bien por una misma persona durante el término de la ley.

"Además el causahabiente no hace más que continuar en los derechos del autor.

"También es obvio que sólo puede haber reunión cuando el segundo poseedor es causahabiente del anterior. El usurpador, el reivindicante, no pueden hacer valer esta reunión de posesiones." (12)

En su Capítulo II, se avoca al estudio de los elementos indispensables para que opere la usucapión, los cuales ya estudiamos en el inciso respectivo (3.3) por lo que nos remitimos a él.

En su capítulo IV, reglamenta lo relativo a la suspensión de la Usucapión.

En principio el propio Código Civil dispone que la usucapión - puede comenzar y correr contra cualquier persona (art. 1165); sin embargo señala una serie de casos en los que no podrá comenzar ni correr la usucapión, como son: contra los incapacitados, hasta en tanto no se haya discernido su tutela; entre ascendientes y descendientes respecto de los bienes de los segundos, mientras dure la patria potestad; entre consortes; entre copropietarios o coposeedores, respecto del bien común; contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público; y en contra de los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal (arts. 1166, 1167).

Lo que significa que la regla general es que la usucapión puede comenzar a correr en contra de cualquier persona, y los casos señalados, constituyen la excepción a la regla general.

Según estas últimas, no obstante se lleguen a reunir todos los requisitos indispensables para que opere la usucapión, ésta no podrá iniciarse ni correr en contra del propietario, en virtud de que se encuentra en una situación tal, que no le permite defender su derecho.

Estas hipótesis son dictadas en razón de relaciones personales, o bien, en razón de la imposibilidad en que se encuentran algunos sujetos para defender su derecho, como sucede en el caso de los consortes, en el primer caso, y de los ausentes, en el segundo.

En su Capítulo V regula la interrupción de la usucapión, que como ya lo estudiamos vicia la posesión de discontinuidad.

En su artículo 1168, el Código Civil, señala específicamente las causas por las que la usucapión se interrumpe.

La primera fracción de éste artículo, señala en primer término la privación de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año, constituyendo a la vez una causa para que se pierda la posesión según lo dispuesto en el artículo 828 del propio Código Civil.

En su fracción segunda, se señala claramente que para que se interrumpa la usucapión por interpelación judicial, ésta debe ser notificada al poseedor, lo cual resulta una incongruencia al artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que entre los efectos de la presentación de la demanda señala el de: interrumpir la usucapión si no lo está por otros medios.

"Resulta así esta contradicción: mientras el Código de Procedimientos Civiles sólo pide que la demanda sea presentada ante la autoridad judicial, pero no dispone que para interrumpirse la usucapión — prescripción — debe ser notificada." (13)

En virtud de la contradicción que presentan estas dos disposiciones, cabe preguntar: ¿qué precepto debe predominar?. Nosotros nos inclinamos por el artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles, sobre todo y siguiendo las razones que tan claramente expone el Lic. Gutiérrez y González, que son:

"La usucapión se establece en favor de aquellas personas que de sean hacer producir los bienes, y beneficiarlos así, sancionando o castigando de paso a los propietarios que por su lenidad, mantienen ociosos los bienes. Pero de ninguna manera se puede pensar que es una situación justa, si el propietario antes de que se consuma el plazo que la ley determina para aplicarse esa sanción, le hace saber a la misma Autoridad Pública que ya no continuará con esa conducta repulsiva a la sociedad y por lo mismo pide se le devuelva su bien, y sin embargo se le sanciona.

"Por otra parte, es indudable que el propietario ha ejercitado sus derechos antes de que se consuma el plazo de ley, y ya si por razones prácticas no se le hace saber ese derecho al poseedor, no es culpa del

propietario, sino responsabilidad de las autoridades que no dan celeridad suficiente a los trámites que ante ellos inician los particulares." (14)

En su capítulo VI, regula la manera en que ha de computarse el tiempo para la usucapión.

El tiempo para la usucapión se contará por años; para el caso en que la usucapión se cuente por días, deberá entenderse esto de veinticuatro horas; el día en que comienza la usucapión se contará entero, pero aquel en el que termina deberá ser completo, y si éste fuera día feriado no se tendrá por completa la usucapión, sino cumplido el primero que siga, si fuere útil (art. 1176 a 1180 del Código Civil).

Por lo que se refiere a este punto, en la doctrina y en la legislación se reconocen dos diferentes sistemas para el cómputo del plazo de la usucapión, a saber: el francés y el español.

Sistema Francés. - "Este sistema determina que en el cómputo nunca se debe incluir el primer día en que se toma posesión de la cosa, pues resulta en verdad muy difícil — aunque no imposible — que la usucapión se inicie a las cero horas un segundo del día en que comienza".

"Y por lo que se refiere al último día en que se cumple el plazo marcado por la ley, debe ser completo, esto es, que la usucapión no se consuma sino hasta las 24 horas del día, y si fuere el caso de que ese día resultara ser festivo o inhábil, entonces tampoco se le considerará." (14)

"El Sistema español. Difiere del francés, en que sí considera para el cómputo de la usucapión, el primer día en que se inicia la posesión de la cosa, aunque no sea completo. En todo lo demás, es igual al sistema francés." (15)

De lo preceptuado en los artículos 1179 y 1180, inferimos que nuestro Código Civil adopta el sistema español.

Por nuestra parte no estamos totalmente de acuerdo con el criterio seguido principalmente en lo que se refiere al último día a computar para la usucapión, ya que el propio Código en su artículo 1176 señala

(14) Gutiérrez y González, Ernesto. Op. cit. Pág. 511

(15) Ibidem. Pág. 503

la claramente que la usucapión se contará por años, por ello consideramos que debería considerarse el último día como completo y que cuente para la usucapión, aunque sea feriado.

3.5 INFORMACION AD PERPETUAM

Esta información como ya lo anotamos anteriormente, junto con la figura de la usucapión, constituyen las formas previstas por el Código Civil para regularizar la tenencia de la tierra.

Existe una diferencia fundamental entre estas dos figuras, a saber la información ad perpetuum se dá sobre aquellos bienes que no tienen antecedentes registrales, esto es que ante el Registro Público de la Propiedad estos bienes no se encuentran inscritos, por esto es que a éste procedimiento ha dado en llamársele de inmatriculación, ya que tiene por objeto inmatricular los bienes, es decir asentantarlos por primera vez en el Registro Público de la Propiedad.

En tanto que la usucapión se dá en contra de aquella persona en cuyo favor se encuentra inscrito el bien susceptible de usucapir, lo que implica que se dá respecto de aquellos bienes que sí tienen antecedentes registrales.

Hechas las anteriores reflexiones, vemos que las dos figuras tienden a regularizar la tenencia de la tierra en favor de aquel que la posee, mientras que los bienes raíces objeto de información ad perpetuum no tienen antecedentes registrales, los que son objeto de usucapión si los tienen; de lo anterior se infiere que la información ad perpetuum sólo hay interés del que posee, por ello éste procedimiento se lleva a cabo mediante jurisdicción voluntaria, en tanto que la usucapión tiene otro interés, el de la persona en cuyo favor está inscrito, motivo por el cual la usucapión se lleva en jurisdicción contenciosa.

Dentro de esta información ad perpetuum, se puede informar sobre la posesión o sobre el dominio, por lo que muchas veces se han confundido estas dos informaciones; sin embargo creemos que no debería existir tal confusión ya que aún cuando las dos figuras son formas de información ad perpetuum, tienen distinta función, a saber:

La información de posesión, debemos entenderla como una resolución judicial previa a la constitución de un derecho, incluso la ley al definirla nos dice, que el que tenga una posesión apta para usucapir bienes raíces no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, aún antes de transcurrido el tiempo necesario para la usucapión, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente. Si transcurridos cinco años no aparece en el Registro asiento alguno que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor previa comprobación, a que el juez declare que se ha convertido en propietario en virtud de la usucapión, ordenando se haga en el Registro la inscripción de dominio que corresponde.

La información de dominio se presenta cuando el que tiene título fehaciente que abarque por lo menos un período de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción podrá inmatricular su predio mediante resolución judicial siempre que se satisfagan los siguientes requisitos:

A) Acompañar al título certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de Propiedad.

B) Un informe fiscal.

C) La posesión física del bien raíz.

D) La publicación de la solicitud de inscripción a través de los medios idóneos previstos por la ley (Edictos).

E) Correrle traslado de la solicitud a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuere conocido, al Ministerio Público, a los colindantes y al Registrador de la propiedad, por un término de nueve días.

F) Y, el transcurso de treinta días a partir de la última publicación, sin oposición ordinaria.

CAPITULO 4

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

4.1. PRINCIPALES CAUSAS QUE ORIGINAN LA IRREGULARIDAD DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL.

De todos los pueblos prehispánicos, el azteca, a no dudarlo es el que más contaba con instituciones jurídico sociales; a ellos se debe la fundación de la gran Tenochtitlán, la cual llegó a adquirir proporciones de gran urbe en torno a la cual gravita todo un mundo provincial perteneciente a la cultura nahoa, la cual crecía consolidando su suelo y reduciendo sus aguas del lago donde se habían asentado, a la vez que consolidaba su organización interna.

"La ciudad de Tenochtitlán fué considerada siempre como el centro de la actividad religiosa y como cuartel general donde se gestaban todos los grandes planes de conquista y de expansión geográfica". (1)

En este punto evolutivo encontraron los aztecas los conquistadores, quienes llenos de asombro admiraron lo rica y magnificente que era, -- cuanto orden y limpieza había en el trato de su gente y en la presentación de sus casas, calles y calzadas.

Y no fueron precisamente las condiciones geográficas más favorables y aconsejables las que determinaron que en la capital azteca, se fundara la capital de la Nueva España; ya que las frecuentes y a veces muy graves inundaciones y el progresivo hundimiento, acentuado en los últimos años, así como otros problemas que aquejaron y que aquejan a la ciudad de México, son prueba inequívoca de las desventajosa elección del sitio en que se fundó la ciudad de México.

"En América Central, en el momento de la conquista española, la capital azteca Tenochtitlán gozaba de un prestigio que llevó a los españoles a fundar sobre sus ruinas la capital de su Nueva España, la actual ciudad de México, en lugar de elegir a Veracruz, su base marítima, como asiento del gobierno, tal como los británicos gobernaron a la India, -

(1) Vargas Martínez, Ubaldo. La Ciudad de México (1325-1960). Premio Ciudad de México 1960. Mexico 1961. Pág. 15.

al principio, desde Calcuta". (2)

Así como en la antigüedad la gran Tenochtitlan representó una gran urbe, en la actualidad el Distrito Federal; "que mediante Ley de 8 de noviembre de 1824, se confirma su creación como sede de la Capital de la República, con un terreno circular de dos leguas (8,800 m.) de radio, - con centro en la catedral" (3); representa a la ciudad capital de la República Mexicana, siendo considerada como una gran urbe cuyo esplendor se encuentra ensombrecido por los lamentables contrastes de que son -- escenarios los centros urbanos de la capital, los cuales laceran a sus -- pobladores al deprimir la vida social y deteriorar las relaciones humanas, contrastes que tienen entre otras causas, la irregularidad de la tenencia de la tierra.

La Ciudad de México permaneció estacionaria hasta la segunda mitad del siglo XIX, en todo lo que a desarrollo se refiere, pero entre los años de 1884 a 1910 se registró un gran aumento demográfico, lo que lógicamente ocasionó un crecimiento del área de la ciudad así como una -- mejoría en los servicios públicos dada su demanda.

"De 1884 a 1900, se registró un aumento de 68,000 habitantes, y de 1900 a 1910, según datos oficiales, se observó un aumento de 103,368". - (4)

Las grandes ciudades, como la nuestra, siempre se ha justificado ante la historia en la medida en que crean formas más altas de civilización. Pero para que nuestra capital esté en aptitud de entregar al país lo que éste puede esperar de ella en promoción económica, avance cultural y perfeccionamiento de la vida urbana, es necesario que crezca en proporción a su capacidad, ya que será el único medio por el cual podrán ofrecerse mayores posibilidades efectivas de organizar una convivencia digna, armoniosa y justa, esto es, que el bienestar social siempre será requisito para su mejor desarrollo.

Antes de continuar con nuestro estudio, consideramos pertinente - citar algunas opiniones sobre lo que es una ciudad.

- (2) Toynbee J., Arnold. Ciudades en Marcha. Alianza Editorial, S.A.. Madrid, 1973. Pág. 113.
- (3) Lduc, Alberto y J. Lara y Pardo. Diccionario de Historia y Biografía Mexicana. Ed. Vda. de Ch. Bouret. París-México.
- (4) Vargas Martínez, Ubaldo. Op. cit. Pág. 132.

"Una ciudad, es en rigor, una obra de arte en la que han colaborado generaciones de habitantes que se van adaptando a lo que ya existía antes que ellos: calles, casas, plazas, etc". (5)

En virtud de que toda ciudad debe cumplir con una determinada función social, podemos clasificarlas de la siguiente manera:

"Ciudades Primarias: aquellas que sirven a la producción (ciudades mineras, o fabriles, ciudades agrícolas o puertos pesqueros);

"Ciudades Secundarias: aquellas que sirven a la distribución (mercados, almacenes, exportaciones e importaciones); y

"Ciudades Terciarias: aquellas que ofrecen facilidad de residencia; recreativas y de rehabilitación o posibilidades educacionales". (6)

Tomando en consideración las anteriores opiniones y en relación a nuestra ciudad, bien podemos considerarla como una obra de arte cuya belleza ha ido menguando, en virtud de que sus habitantes han ido en tal aumento que su adaptación a lo ya existente no ha sido lo más digna que quisieramos.

Por otra parte, tomando en consideración la centralización que en el aspecto económico, político y educacional existe en ella bien podríamos clasificarla en las tres clases de ciudades enunciadas, ya que sirve a la producción, a la distribución a la vez que ofrece mayores posibilidades educacionales.

Ahora bien, dada las anteriores referencias respecto al desarrollo de la vida urbana, resulta indiscutible que la causa fundamental que origina la irregularidad en la tenencia de la tierra es: LA ALTA CONCENTRACION DEMOGRAFICA, que durante las últimas décadas se ha experimentado en la ciudad de México.

Pero ésta concentración demográfica, es un fenómeno que no surge de la nada, sino que esta originado por diversas causas entre las que podemos señalar:

(5) Vargas Martínez, Ubaldo. Op. cit. Pág. 9

(6) Korn, Arthur, La Historia Construye la Ciudad. Editorial Universitaria de Buenos Aires. Buenos Aires, 1963. Pág. 2

A) LA MIGRACION INTERNA O RURAL, motivada por el arribo cotidiano de importantes grupos de gentes del campo.

Esta migración rural, se debe fundamentalmente a las pocas oportunidades de progreso que el campo puede ofrecerle al campesinado.

Además, la Ciudad de México representa el centro político y administrativo donde se alojan las instituciones que dan cohesión a la vida nacional; es también centro cultural, comercial, industrial, financiero y de negocios que incide fuerte y decisivamente en la economía del país.

"Principales causas del desarrollo urbano."

"La Migración interna, muy importante en el desarrollo urbano, ya que hay un desplazamiento de la población rural hacia los centros urbanos, atraída por el desarrollo industrial que proporciona trabajo y salarios más altos, por el atractivo que ofrecen las grandes poblaciones para adquirir mayor cultura, más comodidades y diversiones, y obtener con ello un nivel más alto de vida". (7)

Para tener una idea cabal sobre éste problema, según datos estadísticos del IX Censo Nacional de 1970, en el Distrito Federal había -- 2 385, 300 habitantes procedentes de otra entidad o país, de los 6 874, 165 que constituían el total de la población; y tan solo, a manera de ejemplo diremos que del Estado de Sinaloa había emigrado un total de 15, 333 personas.

Dentro de este punto en estudio es muy importante señalar la Inmigración externa, que aunque no es un factor muy importante para el desarrollo urbano, es necesario mencionar en virtud de que la mayoría de los extranjeros se establecen en la ciudad, asimismo del Censo de 1970, tan solo en el Distrito Federal existían un total de 75, 365 extranjeros, cuya residencia iba de uno hasta once años y más; por ejemplo en la Delegación de Coyoacán había un total de 4, 547 y en la Delegación de Iztapalapa 1, 467.

Ante el proceso de urbanización que se manifiesta en México, con una tasa demográfica de las más elevadas del mundo ("Tasas Brutas de Natalidad de 1960 a 1973 en el Distrito Federal: - 1960-41.9; 1965-39.2; 1970-41.3; y 1973-43.8") (8), se han presentado importantes modifica--

(7) Gutiérrez de MacGregor, Ma. Teresa. Desarrollo y Distribución de la Población Urbana en México. Instituto de Geografía. UNAM México, 1965.

(8) Estadísticas Vitales, Imágen Demográfica 1960-1973. Secretaría de Programación y Presupuesto. 1975

ciones en la estructura económica, política y social, tendientes a resolver el problema del crecimiento explosivo, espontáneo y desordenado de la Ciudad de México, tales como ofrecer mayor seguridad económica y social en los diversos puntos del país (tal y como lo demanden los diversos sectores de la actividad económica) a través de mejores servicios, mayores fuentes de trabajo así como seguridad en los diversos Estados de la República, ya que el problema de nuestra ciudad no se resolverá en la misma ciudad, sino en el resto de la República deteniendo a nuestros compatriotas hasta donde sea posible en sus lugares de origen, pero no prohibiéndoles hacer uso de su derecho de tránsito, en virtud del cual todo mexicano en el momento que lo desee, puede dejar el sitio donde está asentado para dirigirse a donde quiera, dentro del territorio nacional.

La libertad que nos otorga el artículo 11 Constitucional, tiene sus riesgos, ya que en el uso de ésta libertad la gente sale del campo, no habiendo poder humano que lo impida, congestionando las ciudades, por ello consideramos necesaria la reglamentación del citado artículo.

Tal y como lo señalamos con antelación, la solución del crecimiento de nuestra ciudad esta en brindar mayores posibilidades a la gente del campo en su lugar de origen, ya que la gran mayoría de la gente del campo nace sin un destino económico definido, sin fuentes de trabajo satisfactorias para mantener a su familia, sin centro donde educar a su hijos, sin lugares donde proporcionen salud, todo lo cual obliga a que estos busquen su destino económico en las ciudades, fenómeno que ocasiona que nuestra población se transforme rápidamente de población rural a población urbana.

"De nuestra capacidad para superar el agudo contraste entre el campo y la ciudad, y para evolucionar de un sistema macrocefálico de ciudades a un desarrollo regional que dé base a centros urbanos de menor concentración, dependerá que avancemos vigorosamente hacia metas más elevadas en la productividad, el crecimiento económico y la justicia social". (9)

Por otra parte y en relación al problema de migración debemos tomar en consideración también, la situación de conurbación que con diversos municipios del Estado de México guarda el Distrito Federal,

(9) Asentamientos Humanos en México. Iniciativa de Reformas Constitucionales en materia de Asentamientos Humanos. Secretaría de la Presidencia. Pág. 10

esto es la tendencia de expansión demográfica y territorial.

El Distrito Federal ha crecido en forma desproporcionada a su propio territorio, su crecimiento demográfico desorbitado ha hecho que rebase sus límites políticos absorbiendo los poblados olvidados que corresponden al Estado de México, extendiéndose las construcciones dentro de las áreas rurales vecinas, por ejemplo la zona de Satélite, era una zona cuyas áreas se dedicaban casi en su totalidad al cultivo del maíz.

"La Gran Ciudad de México ha tenido un desarrollo expansivo: la parte central ha absorbido a los suburbios y a algunas poblaciones de la periferia, y se han extendido las construcciones dentro de las áreas rurales vecinas". (10)

Las zonas consideradas de conurbación son principalmente: al NE, a lo largo de la carretera a Pachuca, hasta la población de Santa María-Tulpetlac, en el Estado de México; al SW, a lo largo de las carreteras que van a la Magdalena Contreras y al Desierto de los Leones; y al NW hacia la antigua carretera a Tlalnepantla, siendo esta zona la más notable e importante, ya que es donde se encuentra una de las zonas industriales más importantes del país, dentro de la cual encontramos a Nau-calpan de Juárez, Ahuizotla, San Antonio Someyucan, Tepetlaco y Tlalnepantla, del Estado de México todas ellas.

B) EL AUMENTO DE LA POBLACION, COMO CONSECUENCIA DE LA ELEVADA TASA DE INCREMENTO NATAL Y DEL DIFERENCIAL NATALIDAD-MORTALIDAD, con motivo del descenso de la tasa de mortalidad y el incremento de la natalidad.

Efectivamente, las tasas de crecimiento de la población a partir de 1940, comparadas con las anteriormente observadas, son muy elevadas así tenemos que de una tasa de crecimiento medio anual en la población del 1.7% de 1930 a 1940, se pasó a una de 2.7% de 1940 a 1950, a 3.1% de 1950 a 1960 e incluso de 1960 a 1970 se llegó al 3.4%.

Así nos encontramos con un incremento porcentual en 1970 con relación a 1960, en el Distrito Federal, del 43.83% e incluso en la Delega-

(10) Gutiérrez MacGregor de, Ma. Teresa. Op. cit. Pág. 29

ción Gustavo A. Madero nos encontramos con un incremento de 104.24 % en la población:

"Tasas Brutas de Natalidad de 1960 a 1973:

1960 — 41.9 %	1967 — 30.3 %
1961 — 40.1	1968 — 40.4
1962 — 30.6	1969 — 39.3
1963 — 40.2	1970 — 41.3
1964 — 41.2	1971 — 41.4
1965 — 39.2	1972 — 42.1
1966 — 40.3	1973 — 43.8" (11)

La tasa bruta de mortalidad ha descendido aproximadamente de 33 defunciones por mil habitantes a 9 por mil, una mortandad infantil cercana a las 300 defunciones por mil nacidos vivos se ha reducido aproximadamente a 60 defunciones registradas de menores de un año; por otra parte la vida se ha casi duplicado al pasar de los 30 años a más de los 60 años, para ambos sexos.

Esto ha sido consecuencia de los innumerables adelantos en la higiene y medicina, de la cirugía, campañas de saneamiento, la medicina preventiva fundamentalmente, así como la introducción en gran número de sectores de agua potable; por lo que hace a los niños ha influido al descenso de su mortandad la creación de centros asistenciales para su protección, campañas de vacunación, el uso de antibióticos y fundamentalmente la mejor alimentación actual.

"La elevada natalidad y la baja en la mortalidad han hecho que el incremento natural sea enorme." (12)

"Tasas Brutas de Mortalidad de 1960 a 1973:

1960 — 9.8 %	1967 — 8.7 %
1961 — 9.6	1968 — 8.9
1962 — 9.2	1969 — 9.0
1963 — 9.4	1970 — 9.2
1964 — 8.4	1971 — 8.6
1965 — 8.6	1972 — 8.6
1966 — 8.6	1973 — 6.9" (13)

(11) Estadísticas Vitales. Op. cit. Pág. 13

(12) Gutiérrez MacGregor de, Ma. Teresa. Op. cit. Pág. 21

(13) Estadísticas Vitales. Op. cit. Pág. 13

C) LA CENTRALIZACION DE LAS FUENTES DE TRABAJO, DE - LOS CENTROS DE CULTURA Y DE DIVERSION.

El enorme desarrollo industrial en que los últimos 20 años hemos tenido, proporcionó fuentes de trabajo con mejores salarios que en los Estados de la República, buenas vías de comunicación y mejores servicios públicos; pero han sido tantos los que han demandado estos beneficios, que es fácil percibir los problemas y desequilibrios que en nuestra estructura social han ocasionado, y así nos encontramos con millares de mexicanos que se enfrentan al desempleo o subempleo, a la escasez o deterioro de la vivienda, a la insuficiencia de los servicios urbanos básicos.

Al respecto, ya se han tomado medidas pertinentes tales como - igualar en la mayor parte de la República el salario mínimo del campo con el de la ciudad, de tal forma que este sea un incentivo para la gente y busque ocupación en su entidad; pero esto no será suficiente en tanto el gobierno no dirija sus inversiones al desarrollo económico de estos sectores logrando un aumento en su nivel de vida y la descentralización de la economía.

Debemos ir tejiendo a tiempo la red que lleve el trabajo industrial a donde está la gente y no lleva a la gente donde está no el trabajo sino una expectativa ocupacional complicada y ruinosa, como resultado del crecimiento espontáneo de nuestra ciudad por falta de planeación.

Por otra parte, en nuestra ciudad abundan los centros de cultura, arte y diversión, los cuales representan para la fluencia de cualquier persona un incentivo. Nada menos aquí se encuentran los centros de estudios más importantes como son: La Universidad Nacional Autónoma de México y el Instituto Politécnico Nacional.

Además no debemos olvidar la centralización política, a través - del Poder Ejecutivo, el Poder Judicial y el Poder Legislativo; haciendo todo esto de nuestra ciudad en relación a cualquiera de nuestro país, la que cuenta con más condiciones en cuanto a servicios públicos se refiere.

La concentración demográfica de la Ciudad de México es un hecho que ha dado lugar a diversos problemas entre los que podemos señalar:

"Escasez de vivienda, escuelas y agua potable.

"Desproporción de policías y bomberos.

"Necesidad de alargar calles, líneas de gas, electricidad y teléfono, de construir alcantarillado.

"Mezcla de personas rurales y urbanas, cultas e incultas, originarias y extranjeras, honestas y criminales, de varias clases y religiones, que no se entienden y muchas veces luchan entre sí."

"Los infortunios de desocupación, enfermedad, accidentes". (14)

Representan problemas en virtud de que todos estos servicios no han podido aumentar en igual medida o al mismo ritmo que la población y que afectan fundamentalmente a las colonias proletarias de la ciudad.

La escasez de la vivienda y su mala calidad, se debe principalmente a la inseguridad en la tenencia de la tierra, dando lugar a su vez, a un desbordamiento incontrolado de numerosos núcleos de población hacia zonas ejidales y comunales del área metropolitana, así como a la formación de núcleos irregularmente asentados en fraccionamientos clandestinos, generalmente auspiciados por el afán de lucro de sus promotores.

Por lo que hace a los servicios públicos estos llegan a ser insuficientes, como el agua por mencionar alguno, la cual tiene que traerse a esta ciudad y después sacarla a costos muy altos, de tal forma que en ocasiones es necesario racionalizarla por sectores y en épocas claves (como Primavera y Verano) e inclusive en la actualidad ha ido en aumento el precio a este derecho a efecto de que los usuarios limiten su uso.

La mezcla de personas tan diversas en su forma de vida, educación, origen e inclusive religión, da lugar a la incomunicación entre las gentes así como a su deshumanización, característica sine qua non de todas las grandes ciudades.

Por último, el aumento demográfico ha generado presión de quienes tienen necesidad de un lugar donde vivir dando lugar al nacimiento de las llamadas "ciudades perdidas" en donde sus moradores viven en la más brutal promiscuidad.

(14) Centro de Estudios Sociológicos. Segundo Congreso Nacional de Sociología. México, 1951. Pág. 118

4.2 LA INTERVENCION DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL EN LA SOLUCION DE ESTE PROBLEMA.

El exámen de las condiciones de crecimiento y desarrollo urbano que presenta nuestra ciudad capital — debiendo entender por urbanización: "El proceso de concentración de la población y de las actividades humanas en los puntos centrales del espacio" (15) — requiere de la mayor atención de los técnicos y de la población en general, ya que la solución al problema urbano debe ser una responsabilidad compartida por estos sectores, pues la formulación de dicha solución corresponde indiscutiblemente a los técnicos; la decisión para implementarla es política; y, su aceptación o rechazo es derecho de los habitantes de la ciudad.

"Dada la importancia adquirida por la ciudad de México, no sólo por sus monumentos históricos sino también por su crecido número de habitantes, el propio gobierno observó la necesidad de establecer una adecuada planeación, organizando y coordinando mediante un plano regulador las funciones y necesidades esenciales de la vida urbana: distribución de la población, habitación, medios de comunicación, fuentes de trabajo, centros culturales y deportivos, que satisfagan las exigencias colectivas del país." (16)

Con este propósito es que nace la ley de Planificación del Distrito Federal, en el año de 1953, sin embargo el problema de la irregularidad de la tenencia de la tierra se agudizó, principalmente por la transmisión de la propiedad en forma anárquica, en virtud de que se transmitía verbalmente y en pocas ocasiones en escrito privado que no contemplaba la solemnidad provista por el derecho común y en muy raras ocasiones la traslación de dominio se llevaba a cabo con la intervención de notarios públicos o bien a través de contratos privados ratificados ante el juez competente; todo lo cual dió lugar a la creación de estructuras jurídicas y administrativas a fin de llevar a cabo su regularización.

En éste orden de ideas estudiaremos las estructuras jurídicas y administrativas que con tal fin surgieron.

(15) El Colegio de México. Dinámica de la Población de México. Publicaciones del Centro de Estudios Económicos y Demográficos - III. Primera Edición. México 1970. Pág. 116

(16) Diario de los Debates de la Cámara de Diputados del Congreso de los Estados Unidos Mexicanos. Año II. Período Ordinario; XLII Tomo I. No. 28

4.2.1 ORGANOS COMPETENTES.

Dentro de las estructuras jurídicas y administrativas que se han constituido para dinamizar la regularización de la tenencia de la tierra, tenemos a la Oficina de Colonias, la Procuraduría de Colonias Populares del Departamento del Distrito Federal, la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra "CORETT", la Dirección de Recursos Territoriales, el Fideicomiso de Interés Social para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de México: "FIDEURBE".

La Oficina de Colonias que dependía de la Secretaría de Gobernación del Departamento del Distrito Federal, poco hizo en realidad por la solución del problema de la tenencia de la tierra, quizá por falta de presupuesto o por no contar con una estructura adecuada que le permitiera dar al problema la solución deseada.

Para nuestro estudio, sin embargo, no deja de tener importancia ya que representa la primera dependencia oficial que estudia el problema de la tenencia de la tierra de una manera singular, integrando expedientes de todos aquellos problemas que le eran puestos a su consideración y los cuales vinieron a significar un avance en el trabajo a realizar por otras dependencias que con posterioridad a ella fueron creadas siempre con la finalidad de solucionar el problema de la irregularidad en la tenencia de la tierra, y las cuales estudiaremos sucintamente a continuación.

PROCURADURIA DE COLONIAS POPULARES.

Conforme a las reformas de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal correspondiente al mes de Diciembre de 1972, se instituyó la Procuraduría de las Colonias Populares, de la cual encontramos su antecedente en la antigua Oficina de Colonias Populares del Departamento del Distrito Federal, cuyo funcionamiento resultaba estrecho frente al criterio más activo y la conciencia de los múltiples problemas que aquejan a las clases populares.

Correspondiendo a la Procuraduría de Colonias Populares, entre otras, las siguientes facultades:

1. - Promover la Regularización de fraccionamientos clandestinos ya existentes, es decir legalizar todos aquellos fraccionamientos en los que ha existido violación de la Ley de Planificación del Distrito Federal.

2. - Regularizar zonas expropiadas a favor del Departamento del Distrito Federal; llevando a cabo la contratación y escrituración entre el Departamento del Distrito Federal y los legítimos poseedores de los lotes de colonias irregulares o expropiadas.

3. - Estudiar y dictaminar sobre la situación legal de las "ciudades perdidas" llevando a cabo estudios socio-económicos entre sus habitantes, a fin de determinar su situación legal así como su erradicación.

4. - La planificación de colonias en proceso de regularización; en proceso de expropiación; y de ciudades perdidas, llevando a cabo la inspección de los terrenos, a fin de determinar los servicios municipales susceptibles de introducirse en la zona.

5. - Realizar el reacomodo de familias que habitan en casa en peligro de derrumbe, en taponés de vialidad y en "ciudades perdidas"; así como el deslinde de propiedades tomando como base los documentos presentados por las partes en controversia.

De esta forma como dicha Procuraduría se constituye en gestor y defensor de los colonos del Distrito Federal, así como en órgano de conciliación para dilucidar los tradicionales conflictos entre fraccionadores y colonos.

LA COMISION DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

Mediante acuerdo que se publicó en el Diario Oficial de 29 de junio de 1977 del Departamento del Distrito Federal, se creó un organismo técnico desconcentrado del Departamento del Distrito Federal y que se denominará Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, teniendo, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

1. - Solicitar y tramitar expropiaciones por causa de utilidad pública de inmuebles y terrenos comunales y ejidales.

2. - Intervenir en los casos de ocupación ilegal de predios destinados o susceptibles de desarrollar la habitación popular.

3. - Asesorar a los habitantes de las colonias en la resolución de sus problemas relacionados con la tenencia de la tierra y en general a la legal propiedad y posesión de inmuebles.

LA COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, "CORETT"

Por Decreto Presidencial de fecha 6 de noviembre de 1974, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 8 del mismo mes y año, se crea la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, como organismo público descentralizado, de carácter técnico social, con personalidad jurídica y patrimonio propios.

La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, entre otros objetivos, tiene los siguientes:

1. - Regularizar la tenencia de la tierra en donde existen asentamientos humanos irregulares, mejorando esos centros de población y sus fuentes propias de vida.

2. - Programar la disponibilidad de espacios libres para el debido crecimiento urbanístico de las poblaciones, evitando futuros asentamientos humanos irregulares en áreas contiguas ya regularizadas.

3. - Promover ante las autoridades competentes la incorporación de las áreas regularizadas al fondo legal de las ciudades, cuando así proceda.

4. - Garantizar y/o entregar al Fondo Nacional de Fomento Ejidal la indemnización que por expropiaciones corresponda al núcleo de población ejidal o comunal.

5. - Promover la creación de fraccionamientos urbanos y suburbanos en cuyo caso deberá entregarse al Fondo Nacional de Fomento Ejidal, las utilidades que resulten y, por último suscribir cuando así proceda, las escrituras públicas y títulos de propiedad con los que se reconozca la propiedad de los particulares en virtud de la regularización de la tierra.

EL FIDEICOMISO DE INTERES SOCIAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE MEXICO "FIDEURBE"

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de 1932 en su artículo 346 define al fideicomiso diciendo: "Que en virtud del fideicomiso el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado encomendado a la realización de ese fin a una institución fiduciaria.

En Acuerdo Presidencial de 31 de mayo de 1973, publicado en el -- Diario Oficial de la Federación, correspondiente al 1° de junio del mismo año, se ordenó al Departamento del Distrito Federal la creación de un -- Fideicomiso de Interés Social, el cual al constituirse con fecha 28 de junio de 1973 se denominó FIDEURBE, teniendo entre sus principales propósitos el de realizar actividades tendientes a la rehabilitación, regeneración, remodelación y regularización de los asentamientos humanos no controlados o conformados irregularmente, a fin de integrarlos al desarrollo urbano de la Ciudad de México.

El Acuerdo Presidencial de referencia tiene su fundamento en la -- necesidad material de integrar al desarrollo urbano de la Ciudad de México, los asentamientos no controlados o conformados irregularmente -- en lo que es constante la inseguridad jurídica de los colonos por falta de autorización de los fraccionamientos o porque quienes los promovieron -- no tenían el derecho de disponer de los predios fraccionados.

FIDEURBE, como entidad regularizadora de la tenencia de la tierra surge dentro del tipo de estructuras administrativas de interés social, con el fin de agilizar la solución del problema de la regularización de la tenencia de la tierra, que afecta a las clases de escasos recursos económicos y que representan una gran parte de la población de la ciudad, creando para ello un proceso de regularización de la tenencia de -- la tierra.

Las partes que intervienen en el mismo son:

El Fideicomitente. - "El Departamento del Distrito Federal; el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular; cualquier otra persona de Derecho Público o de Derecho Privado, cuando en los términos de las leyes aplicables, afecte bienes con posterioridad al acuerdo que dió nacimiento a ésta institución". (17)

Es decir, aquel que establece el fideicomiso y destina para los fines del mismo los bienes necesarios.

El Fiduciario. - A quien se transmite la propiedad de dichos bienes y cumple con los fines del fideicomiso, generalmente es una institución bancaria autorizada, para este caso concreto es: "El Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos". (18)

(17) Acta Constitutiva del Fideicomiso, ante el Notario Público No. 39 - Lic. Juan Alberto Duhne, el día 28 de junio de 1973 en esta ciudad.

(18) Ibidem.

El Fideicomisario. - "El Departamento del Distrito Federal; - los ejidatarios y comuneros, cuando éstos hubieren sido expropiados y - afectados en este fideicomiso para el cumplimiento de sus fines." (19)

Entre otros fines, FIDEURBE, tiene los siguientes:

1. - Administrar y disponer de los bienes afectos en este Fideicomiso.
2. - Promover y realizar los estudios necesarios para determinar la posibilidad y conveniencia de que predios sujetos al régimen ejidal y comunal sean susceptibles de ser incorporados a los programas - del fideicomiso, mediante expropiación.
3. - Promover y llevar a cabo por sí mismos o con la adhesión de terceros, la regularización, regeneración, rehabilitación y remodelación de los predios afectos en fideicomiso, así como la planeación, proyección y construcción de viviendas de interés social, servicios públicos y en general realizar todos aquellos actos que propicien su integración al desarrollo urbano del Distrito Federal.
4. - Enajenar los predios afectados en fideicomiso, en los términos y condiciones que para cada caso fije el Comité Técnico y de Distribución de Fondos.

Este organismo, al igual que Procuraduría de Colonias Populares (hoy Dirección de Recursos Territoriales) fué absorbida por CODEUR: " a fin de evitar duplicidad y contraposición de funciones buscándose solamente una unidad orgánica, pero siguiendo cada una de ellas con sus propios cometidos." (20)

Tanto FIDEURBE como la Dirección de Recursos Territoriales y CORETT, suman sus esfuerzos y sus recursos coordinadamente, para afrontar el problema de la irregularidad de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, con la colaboración e intervención que legalmente corresponde a las Delegaciones Políticas del Distrito Federal.

La participación de estos organismos trae como consecuencia el mejoramiento de las áreas en conflicto, tanto en el orden jurídico, para legalizar la posesión de los terrenos, como para dotarlos de servicios públicos y de equipamiento urbano, de que carecen.

(19) Acta Constitutiva del Fideicomiso, ante el Notario Público No. 39, Lic. Juan Alberto Duhne, el día 28 de junio de 1973 en esta ciudad.

(20) Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal. Tercera - Epoca -Primero de Septiembre de 1977 - No. 127. Pág. 1-3

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

"Cabe apuntar que la irregularidad de la propiedad es la irregularidad de la vida citadina y de todo el conglomerado social.

"Aunque no es el caso de examinar las causas generadoras de una permanente corriente de conurbación metropolitana, es incuestionable la influencia que ha ejercido en el crecimiento de la ciudad, el diario arribo de tantos mexicanos que en ella buscan satisfacción a sus múltiples necesidades, entre otras, la habitación.

"Este fenómeno de crecimiento explosivo, ha superado la marcha normal y previsible de las instituciones que rigen la vida social, como lo demuestra el hecho de que durante un siglo de existencia, el Registro Público de la Propiedad haya logrado el control de más de 700,000 propiedades. Sin embargo, algunos estudios urbanos estiman que otra cantidad similar está fuera del control registral, ya sea por falta de inscripción o por haber subdividido o fraccionado la propiedad original." (21)

Es muy importante para nuestro estudio hacer referencia al Registro Público de la Propiedad, ya que es en esta institución donde termina todo proceso de regularización de la tenencia de la tierra.

El Registro Público de la Propiedad, como institución de Derecho Público, desde su nacimiento en México, en el año de 1871, hasta la actualidad ha tenido como objeto primordial, otorgar seguridad al tráfico jurídico de bienes inmuebles, a través de la publicidad de sus inscripciones en beneficio de los causahabientes fortaleciendo con ello sus derechos adquiridos, pero aún más, ha traspasado las barreras burocráticas para dinamizar y atacar de frente los problemas originados por la irregularidad inmobiliaria, a través del establecimiento de bases firmes que contribuyan a la tranquilidad de los propietarios y poseedores de los bienes raíces, por ello deberán darse más crédito a la publicidad de sus actos, en razón de su respetabilidad e importancia en la problemática de la propiedad urbana.

El Registro Público de la Propiedad, podemos analizarla desde tres puntos de vista:

Como institución. - "Tiene por objeto la publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio -

(21) Palabras del Discurso pronunciado por el Lic. Guillermo Colín - Sánchez, con motivo de la inauguración de las obras de remodelación del edificio del Registro Publico de la Propiedad. 10 de mayo de 1970

y derechos reales sobre fincas.

Como Oficina. - El Registro se puede unificar territorialmente en una sola oficina u organizarse en varias. La regla general es la admisión de múltiples registros, conforme a circunscripciones territoriales.

Como Conjunto de libros. - En cada sección, en las que se divide un Registro, se llevan libros diferentes, en los cuales se extienden los "asientos registrales". (22)

Nuestro sistema registral se inspiró fundamentalmente en la Ley Hipotecaria española de 1961, en la cual se observan algunos elementos de los sistemas registrales germánico, francés y australiano.

Nuestro sistema del Registro Público de la Propiedad se puede reducir en diez principios fundamentales:

- " 1) El principio de la publicidad;
- " 2) El principio de la inscripción;
- " 3) El principio de la especialidad;
- " 4) El principio de la fe pública registral;
- " 5) El principio del tercero registral;
- " 6) El principio del consentimiento;
- " 7) El principio del tracto sucesivo;
- " 8) El principio de la rogación;
- " 9) El principio de la prioridad; y
- "10) El principio de legalidad o de calificación" (23)

Con referencia al principio de publicidad, claramente el artículo 3001, señala que el Registro será público, es decir que cualquier persona podrá enterarse de los asientos que obren en los folios del Registro Público.

El principio de inscripción, trae como efecto principal el producir efectos contra terceros, ya que cualquier acto de enajenación o gravamen de derechos reales, no surtirá efectos contra terceros, si no son registrados.

(22) Pérez Lasala, Jose Luis. Derecho Inmobiliario. Ediciones Depalma. Buenos Aires, 1965. Pág. 13-15

(23) Sánchez Medal, Ramón. México 1976., Pág. 476-479

"En nuestro sistema registral, al igual que el francés, la inscripción tiene un efecto declarativo". (24)

El principio de especialidad, se refiere a que deberá de especificar se detalladamente las características del inmueble objeto del derecho real, su valor, la naturaleza del derecho real, el acto jurídico que le dió origen, los nombres y generales de las personas que intervinieron en dicho acto, la fecha del título y el funcionario que lo autorizó, así como el día y la hora de su presentación al Registro, acompañando un croquis del inmueble que se trate.

El principio de la fe pública registral (arts. 3009 y 3010), en virtud del cual el Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, pues quien se atiene a los datos del Registro Público de la Propiedad y adquiere de quien aparece inscrito, no puede resultar perjudicado.

El principio del tercero registral, entendiéndose por tal, aquel que adquiere la propiedad u otro derecho real sobre el inmueble materia de la inscripción y solo a él podrá perjudicar el acto o título inscrito.

El principio del consentimiento, en virtud del cual el consentimiento de la persona de quien aparece inscrito el bien inmueble, es necesaria para poder hacer la inscripción a favor de otra persona.

El principio del tracto sucesivo, por el cual toda inscripción debe estar precedida de otra que será cancelada y la cual servirá de antecedente, de tal forma que exista una cadena ininterrumpida de inscripciones.

El principio de la rogación (art. 3018), en virtud del cual solo podrán pedir la inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o bien el notario público que autorizó la escritura de que se trate.

El principio de prioridad, en virtud del cual se da preferencia a cualquier inscripción primera en tiempo, es decir aquella que se presentó primero en el Registro (art. 3013).

El principio de calificación, en base a este principio el registrador examina formalmente el título a fin de verificar si se trata de documento

(24) Ibid. Pág. 476

inscribible, si el mismo cumplió con las formalidades exigidas por la ley para cada caso y si especificó detalladamente las características -- del inmueble, tal y como se exige a través del principio de especiali-- dad.

La Sección Primera del Registro Público de la Propiedad, tiene a su cargo la inscripción de enajenaciones, onerosas o a título gratuito, - fideicomisos, subdivisiones y lotificaciones de predios y constitución - de régimen de condominio respecto de bienes inmuebles.

Esta sección a su vez se divide en tres series: la "A" para escrituras públicas, la "B" para documentos privados y la "C" para resolucio-- nes judiciales que contengan alguno de los actos u operaciones enuncia-- das.

4.2.2 LEGISLACION.

Ha sido a través de diferentes leyes y reglamentos como son, la Ley de Planificación del Distrito Federal, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento sobre Fraccionamientos de Terrenos en el Distrito Federal, - que se ha tratado de prevenir la irregularidad en la tenencia de la tierra, ya que como vimos en el inciso primero de éste capítulo, ésta es una -- consecuencia del incremento demográfico que durante las últimas décadas ha venido sufriendo el Distrito Federal, no obstante que, en 1953 con la Ley de Planificación se trató de planificar el desarrollo del Distrito -- Federal, el crecimiento del que hablamos fué incontrolable.

En los últimos años el Estado se ha preocupado por solucionar los problemas que traen consigo los asentamientos humanos irregulares, para ello ha creado una serie de disposiciones plasmadas en distintos ordenamientos legales que inclusive alcanzan el grado de mandatos constitucionales.

Por su parte el artículo 27 constitucional, en su párrafo tercero, - ha previsto esta situación y faculta a la Nación para que imponga a la propiedad privada, cuando sea necesario, las modalidades que dicte el interés público con la finalidad de beneficiar al conglomerado social, tendientes a lograr el desarrollo equilibrado del país sobre todo superar las condiciones de vida de la población rural y urbana.

En base a ello podrá dictar las medidas indispensables para ordenar y regular los asentamientos humanos y establecer providencias adecuadas para la ejecución de obras públicas, planeando la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, para lograr un desarrollo armónico en beneficio de sus miembros.

Asimismo la Ley Federal de la Reforma Agraria, siguiendo los lineamientos tratados por la Constitución en lo que se refiere a beneficiar a la colectividad, ha dispuesto en sus artículos 112 y 117 la mecánica a seguir en materia de expropiaciones por causa de utilidad pública, para casos en que se afecten bienes ejidales y comunales, y previene que podrán expropiarse por esa causa cuando sea superior al interés social del ejido o comunidad, como es el caso de los asentamientos humanos irregulares y que son incontrolables; y debido a su imperante necesidad de encontrar acomodo llegan a invadir predios sujetos a estos regímenes.

De la misma manera, las expropiaciones que tengan por objeto la creación de fraccionamientos urbanos o suburbanos y en los que se afec

ten esos bienes, la expropiación se llevará a cabo indistintamente, en favor del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., del Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural, De la Vivienda Popular y del Departamento del Distrito Federal.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

La desmedida concentración de habitantes en los centros urbanos -- que, en nuestros días ha adquirido una magnitud alarmante, presenta la -- necesidad de sentar las bases jurídicas para reorientar el proceso urba-- no en el territorio nacional, dando lugar a la presente Ley.

En el renglón de los asentamientos humanos, hasta antes de la re-- forma al artículo 27 Constitucional, la Carta Magna no contenía ningún -- precepto que diera atribuciones al Gobierno Federal para intervenir en -- la planeación de los asentamientos humanos irregulares, sin embargo el -- propio gobierno influía de manera determinante en la solución de dicha -- cuestión, sin lo cual no habría sido posible pensar cabalmente en llevar -- a cabo ningún género de planeación urbana. Por ello el Jefe del Ejecutivo -- Federal envió, en la pasada administración, al Congreso de la Unión una -- iniciativa de reforma constitucional, en virtud de la cual se permitiera -- enmarcar legalmente las acciones realizadas por el Gobierno Federal -- dentro de un propósito de planeación, compartido con las autoridades Es -- tatales y Municipales.

Casi sincrónicamente a la integración de esta ley, se promovió una -- reforma al artículo 115 Constitucional, en busca de establecer el dere-- cho y la obligación de los señores Presidentes Municipales, de expedir -- disposiciones administrativas tendientes a ordenar los asentamientos hu-- manos determinando los destinos, usos, provisiones, destinos y reservas -- en el espacio geográfico de su circunscripción.

"La filosofía que dió origen a la presente Ley, encuentra sus raíces -- en el más profundo humanismo que ha caracterizado la lucha de las gran-- des mayorías populares; por ello, se pretende mejorar las condiciones -- de vida de la población rural y urbana, y erradicar en forma definitiva, -- los lamentables contrastes de que son escenarios los centros urbanos del -- país, vulnerando a sus pobladores al deprimir la vida social y deteriorar -- las relaciones humanas.

"Debemos evolucionar hacia un sistema de centros urbanos de dimensiones medias, para que en nuestro país no se vuelva a repetir el fenómeno de la macrocefalia urbana, por ello, hay que reducir el índice de crecimiento de las grandes urbes, y propiciar su probable descongestionamiento y plantear una política realista, de acuerdo a los recursos financieros, que nos permitan obtener mejores rendimientos de las inversiones que se realizan en los centros urbanos, para construir las obras públicas que requiere la población y satisfacer en forma suficiente las necesidades de -- servicios públicos". (25)

Esta ley no trata de repartir las casas de los particulares, solo -- quiere impedir el despojo de los predios rurales invadidos por las ciudades, regulando el crecimiento urbano a fin de evitar el incremento artificial en el precio del suelo y así, evitar la especulación indebida con el valor de la tierra.

También mediante esta Ley se trata de suprimir la degradación ecológica provocada por fraccionadores sin escrúpulos.

A fin de entender los propósitos de la presente Ley haremos un breve estudio de sus preceptos:

Por lo que concierne al Capítulo primero, relativo a Disposiciones Generales, en su artículo primero, después de quedar establecido que las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social, precisa -- sus objetivos como son: la planeación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. Por otra parte señala la materia de esta ley, a fin de regular los asentamientos humanos, -- la concurrencia de autoridades para fijar las normas básicas para el desarrollo urbano y definir los principios que regulen la propiedad en los centros de población, por lo que se refiere a la utilización de áreas y predios.

En su artículo segundo, formula las definiciones a los "asentamientos humanos", "centros de población" para los efectos de la presente Ley. En éste artículo se hace la diferencia entre estos conceptos entendiendo -- por "Asentamientos humanos" todos aquellos que comprenden fundamentalmente al hombre su sistema de convivencia y el marco geográfico y material en que se desarrolla y por "centro de población", aquel que se refiere exclusivamente a dicho marco.

En su artículo tercero se establecieron los propósitos y medios específicos a que deberá avocarse la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, llevándose a cabo a través de diversos Planes los cua --

les deberán publicarse en los periódicos oficiales y en los nacionales -- de mayor circulación y en los locales cuando así corresponda.

En sus artículos 14 a 17, establece las atribuciones concretas de la Secretaría de la Presidencia, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de los poderes de las Entidades Federativas y de los Ayuntamientos, en esta materia.

En su Capítulo III, nos habla de la conurbación, previniéndose aquellos casos en que el crecimiento de ciudades limítrofes o de Estados colindantes, crearan una sola extensión urbana, con el fin de planear adecuadamente su desarrollo y resolver los problemas de manera compatible con la participación de los gobernadores de los Estados correspondientes y los Presidentes Municipales, cuyos municipios queden dentro de la zona conurbada, determinando los lineamientos a seguir, tanto en el aspecto social como en el urbanístico, a fin de evitar que éste fenómeno no altere en forma alguna el equilibrio sociopolítico de la población.

La conurbación es una de las manifestaciones más graves del fenómeno de crecimiento urbano desordenado, en relación a este problema - diremos que destaca el del área metropolitana de la ciudad de México, - que comprende al Distrito Federal y a catorce municipios del Estado de México.

En su Capítulo IV, relativo a las regulaciones de la propiedad de los centros de población; además de describir fenómenos de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de dichos centros definiendo lo que debemos entender por provisiones, usos, reservas y destinos; - el artículo 38 prescribe que una vez determinadas las áreas de provisiones y reservas las autoridades competentes estudiarán y señalarán los destinos y usos correspondientes.

Por su parte el artículo 39, ordena que las declaratorias a que se refiere el artículo 36 de ésta Ley, deberá expresar las razones de beneficio social que las motivaron, exigencias acorde con lo establecido por el artículo 16 de la Constitución General de la República.

Destacando a nuestro estudio lo preceptuado en los artículos 44 a 46; en ellos, con el objeto de proteger el interés público que anima la función social de la propiedad así como evitar actos en perjuicio de terceros o de la comunidad en general, se considerarán nulos de pleno derecho todos los contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión,

uso o cualquier otra forma jurídica que dé derecho a la tenencia de los predios urbanos que contravengan lo señalado en los planes municipales o en los decretos de provisiones, usos, destinos y reservas.

Por ello, los notarios sólo podrán dar fe y extender escrituras públicas de los actos, contratos y convenios, previa comprobación de que las cláusulas de los mismos observan lo previsto en los instrumentos legales citados.

El problema de fondo, por el que realmente se creó la presente Ley, no fué la solución de una cuestión meramente urbanística sino ante todo obtener una planeación general del país, orientada hacia la estructuración de una sociedad más justa, dentro de un marco de libertad.

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.

La planeación del desarrollo de la ciudad de México es compleja, ya que influye en la concentración urbana más importante de la República, que es a la vez el centro político y administrativo donde se alojan las instituciones que dan coherencia a la vida nacional; además es el centro cultural, comercial, e industrial que influye fuerte y decisivamente en la economía del país.

La presente ley contempla tres movimientos fundamentales: la planeación urbana; el régimen del territorio y de los sistemas urbanos; y la preservación del patrimonio cultural.

De acuerdo a lo dispuesto en su artículo primero, esta ley tiene por objeto ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal.

La ordenación y regulación del desarrollo urbano en el Distrito Federal, tenderá entre otras cosas a: lograr una distribución equilibrada de la población en el territorio y distribuir equitativamente los beneficios y cargos del proceso del desarrollo urbano y evitar la especulación excesiva de los terrenos, dando lugar con ello, a la presencia de asentamientos humanos irregulares o no controlados.

En su artículo quinto, ésta Ley señala textualmente:

"El Departamento del Distrito Federal será la autoridad competente para planear y ordenar los destinos, usos y reservas de los elementos de su territorio y el desarrollo urbano del mismo".

A fin de poder lograr la planeación de la ciudad de México, el Departamento del Distrito Federal podrá integrar el Plan Director para el Desarrollo Urbano, el cual constituye el instrumento más importante -- con que cuenta el Departamento para alcanzar los objetivos mencionados, consistiendo éste en una serie de normas técnicas y de preceptivos que ordenan y regulan la conservación y el mejoramiento del territorio, des-- cansando en dos niveles precisos: Un Plan General y los Planes Parcia-- les.

El Plan Director por su parte, gesta la norma técnica y provee -- información a las autoridades en general para coordinar medidas que de-- ben adoptarse a fin de instituir políticas de empleo, organización racio-- nal de los abastos, etc. Lleva a cabo actividades de censo y estadística-- que registran el movimiento de inmigración. Orienta además, la política tributaria, con el objeto de que los impuestos y los programas de inver-- sión actúen como reguladores del desarrollo urbano. Coordina la políti-- ca en materia de propiedad inmueble, principalmente en lo que se refie-- re a la regularización de la tenencia de la tierra.

Los Planes Parciales, tienen como finalidad la realización de algu-- nos o varios de los objetivos y programa del Plan General. Pueden ser-- promovidos tanto por entidades del sector público como por órganos de representación ciudadana.

El Departamento, en atención al dominio originario que sobre las-- tierras ejerce el Estado, podrá aplicar las modalidades a la propiedad-- que imponga esta ley y demás disposiciones legales, así como dictar y -- tomar las medidas necesarias para evitar la especulación excesiva de -- los terrenos.

En su Capítulo III, Sección Tercera, la presente Ley hace la dis-- tinción entre fusión, subdivisión o relotificación y fraccionamiento de ter-- renos:

Fusión, se entiende por ella la unión en un solo predio de dos o -- más terrenos colindantes.

Subdivisión o relotificación, por ella debemos entender la partición de un terreno, que no requiera del trazo de una o más vías públicas; y

Fraccionamiento, es la división de un terreno en lotes que requiera del trazo de una o más vías públicas, teniendo por superficie más de diez mil metros cuadrados.

Y sólo mediante previa autorización del Departamento del Distrito Federal y cumplimiento de los requisitos legales, podrá fraccionarse o relotificarse un predio.

En su artículo 70, señala las obligaciones a cumplir por el fraccionador, tales como: Donar al Departamento del Distrito Federal las superficies que se destinarán a vías públicas; donar un veinte por ciento de la superficie total vendible, destinada a servicios públicos, y para el caso de no existir superficie disponible por razones técnicas, ésta donación se hará en efectivo; realizar las obras de urbanización; y haber cumplido con las obligaciones fiscales que determine para el caso la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

De acuerdo al artículo segundo Transitorio, ésta Ley de Desarrollo Urbano abrogó la Ley de Planificación del Distrito Federal de 1953.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTOS DE TERRENOS EN EL DISTRITO FEDERAL.

Este Reglamento fué publicado en el Diario Oficial de 31 de diciembre de 1941, expedido con el fin de evitar se llevaran a cabo fraccionamientos sin la intervención oportuna de la autoridad correspondiente.

Este Reglamento en su artículo primero, define al fraccionamiento como la división de un terreno en lotes, siempre que para ello se establezcan una o más calles, o bien cuando se lleve a cabo la división dentro de manzanas pertenecientes a fraccionamientos que se hubieren establecido sin el permiso del Departamento del Distrito Federal.

Este Reglamento al igual que la Ley de Desarrollo Urbano, señala que un fraccionamiento sólo podrá llevarse a efecto, mediante la autorización del Departamento del Distrito Federal y el cumplimiento de los requisitos legales, tales como hacer las donaciones correspondientes para servicios públicos, entre otras.

Al referirse a estas obligaciones, el presente Reglamento señala en su artículo 37, todo fraccionador deberá hacer la donación a favor del Departamento, del tanto por ciento de la superficie total vendible, ésta es, la que resulte de deducir de la superficie total del terreno por fraccionar, la destinada a vías públicas y a donación.

En su artículo 16 preceptúa, que el fraccionador deberá ejecutar --

por su cuenta las obras de urbanización del fraccionamiento dentro de dos años, salvo caso de fuerza mayor.

En su artículo 29, señala la obligación del fraccionador de llevar a cabo las obras de urbanización completas, tanto de las calles que comprenda como de las que limitan el fraccionamiento.

Las autorizaciones para el establecimiento de fraccionamientos serán otorgadas en escritura pública, en la que se concreten todas las obligaciones a las que deben sujetarse los propietarios de los fraccionamientos; y solo entonces el fraccionador podrá vender los lotes.

Por su parte los notarios públicos exigirán, como requisito indispensable para autorizar una operación de compraventa de lotes de fraccionamientos, que el vendedor compruebe haber cumplido con todos los requisitos exigidos por éste Reglamento, a través de la constancia que para tal efecto expida la Dirección General de Obras Públicas. Presentándose se situación semejante en el Registro Público de la Propiedad.

4.2.3 SOLUCIONES PRACTICAS QUE EL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL HA TOMADO RESPECTO AL PROBLEMA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.

El Gobierno del Distrito Federal, conociendo el grave problema que representa la irregularidad en la tenencia de la tierra, ha procurado darle solución a través de la instauración de un "proceso de regularización" en sus tres formas: REGULARIZACION POR CONVENIO, REGULARIZACION POR EXPROPIACION Y REGULARIZACION POR AFECTACION FIDUCIARIA; llevándose a cabo por y ante los organismos que para tal efecto han sido establecidos, como son la Dirección de Recursos Territoriales, la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra y el Fideicomiso de Interés Social para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

El Proceso de Regularización, es el conjunto de normas que se refieren a los aspectos sociales técnicos, administrativos y jurídicos, tendientes a la legalización de la tenencia de la tierra de los asentamientos humanos no controlados, conduciendo a sus habitantes a una situación de absoluta seguridad jurídica mediante el otorgamiento de escrituras públicas de propiedad, que constituyen el punto de partida para integrar al desarrollo urbano de la ciudad de México las áreas legalizadas.

La regularización de la tenencia de la tierra presenta características singulares, entre las que podemos señalar las siguientes:

I. SU CARACTER COLECTIVO. La regularización de la tenencia de la tierra tiene un carácter colectivo que resulta del gran número de familias que mediante ella se benefician. Por otra parte, ese carácter colectivo, también resulta del vínculo asociativo de solidaridad social que se crea entre los individuos afectados por la irregularidad, quienes en forma organizada y mediante el instrumento legal del "proceso de regularización" adquieren la seguridad jurídica y la consolidación de un patrimonio. Asimismo, ese vínculo asociativo coadyuva firmemente a la obtención de la unidad de las familias que integran estos núcleos irregulares, unidad que deben utilizar en forma organizada para mejorar inmediatamente y superar progresivamente las condiciones de vida de la comunidad.

II. SU IMPORTANCIA ECONOMICA. La regularización tiene importancia, no solo para las familias que reciben los beneficios inherentes que la misma trae aparejados, sino también para el Estado, ya que la creación del patrimonio de las familias, que regularizan su posesión, establece una fuente de recursos económicos al estar en condiciones de cobrar el impuesto predial que grava la propiedad. Además el Estado podrá recuperar la inversión realizada con motivo de la introducción de servicios públicos a las áreas regularizadas, identificando plenamente a los sujetos beneficiados, y aplicando esos ingresos a la satisfacción del gasto público en beneficio de la propiedad colectiva.

III. LA SEGURIDAD JURIDICA. La regularización de la tenencia de la tierra representa, la legalización del predio en que una familia ha establecido su morada; legalización que permite a ésta la legitimación jurídica con serenidad así como la libre disposición del bien. La familia al ser poseedora de la seguridad jurídica que otorga el título de propiedad correspondiente, de inmediato mejorará su vivienda y elevará su nivel social, a lo cual se veía limitada por carecer de la confianza para el arraigo en un predio irregular, poniendo en riesgo una inversión que en la casi totalidad de los casos representa su único patrimonio.

Ahora bien, al conceptuar al proceso de regularización hicimos referencia a cuatro aspectos fundamentales, los cuales a continuación trataremos sucintamente:

1) Los aspectos Sociales, que deben observarse para la regularización de la tenencia de la tierra son:

Reunir los antecedentes relativos al origen del asentamiento, proporcionados principalmente por los propietarios o fraccionadores y adquirentes de los lotes de terrenos, a fin de precisar las causas de la irregularidad;

Informar y orientar a los colonos sobre el proceso de regularización y los beneficios que éste representa;

Y, el levantamiento censal y estudio socioeconómico, para determinar el número de familias asentadas en el área irregular.

2) Los Aspectos Técnicos, que deben satisfacerse para el mismo efecto son:

La Inspección y estudio técnico preliminar sobre el predio;

Un plano de localización que comprenda la distancia aproximada -- entre el predio a regularizar y las avenidas principales, las calles que circunscriben el predio y las calles de acceso;

Otro que contenga la poligonal del predio. Así como uno de lotificación que contenga la descripción de linderos, orientaciones, número de lotes, manzanas y superficie total del predio, así como el levantamiento topográfico, planimétrico, alimétrico y catastral, según lo requieran -- las condiciones físicas del terreno;

Y por último, la elaboración de un plano definitivo de lotificación -- para su aprobación oficial y el estudio de equipamiento urbano, que comprenderá el existente así como el faltante que deberá ser implementado -- en su caso.

3) Los Aspectos Administrativos a satisfacer para la regularización son los siguientes:

Un estudio financiero, para determinar la cuota de regularización que corresponde cubrir a los colonos, destinándose ésta al pago de indemnizaciones en caso de terrenos expropiados, así como el gasto de operación del organismo que realiza la regularización;

La integración del expediente general de la colonia que se forma, con todos los antecedentes que originaron el asentamiento ilegal y con los documentos relativos a los aspectos sociales, técnicos, administrativos y jurídicos;

La integración del expediente particular de cada colono con los -- documentos, en caso que existan -- que le permitieron asentarse irregularmente, con un estudio socioeconómico, las generales del colono y las características del lote de terreno que ocupe;

Y, obtener la aprobación del plano oficial de lotificación por parte del Departamento del Distrito Federal, así como su inscripción en el Plano Regulator de la Ciudad de México y en el Registro Público de la Propiedad a fin de proceder a la escrituración individual de cada colono.

4) Los Aspectos Jurídicos que deben cumplirse para la regularización son los siguientes:

Un estudio sobre el régimen de propiedad de los terrenos a regularizar, a fin de determinar si son de naturaleza particular, federal, ejidal o comunal;

Adicionar al expediente respectivo, si la propiedad es privada: título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el cual puede consistir en escritura pública, diligencias de información de dominio, sentencia ejecutoriada del juicio de prescripción o contrato privado de compraventa; certificado de libertad de gravámenes por un período de veinte años anteriores a la fecha de su expedición; certificado de no adeudo, expedido por la Dirección General de la Tesorería del Distrito Federal y recibo de pago del último bimestre predial correspondiente al terreno; acreditar la personalidad de quienes aparecen como representantes del fraccionador, mediante testimonio público del Poder para actos de dominio, o bien, mediante copias certificadas del nombramiento, aceptación, protesta y discernimiento del cargo de albacea y de la autorización judicial para enajenar, en caso de muerte del fraccionador.

Si la propiedad es federal, debe tramitarse su desincorporación del régimen de propiedad nacional, mediante Acuerdo Presidencial respectivo.

Si la Propiedad es ejidal o comunal, debe sustraerse de estos regímenes mediante el Decreto Presidencial expropiatorio correspondiente.

Otro aspecto jurídico a cumplir lo es, el Acta de Asamblea de Colonos, aceptando el proceso de regularización y modalidades del mismo;

El avalúo formulado por la Comisión Nacional de Avalúos de la Secretaría de Patrimonio, para los casos de indemnización por expropiación y para la fijación del valor de la cuota de regularización por metro cuadrado;

La opinión jurídica, a fin de determinar si el expediente reúne los requisitos exigidos del proceso de regularización.

Y, la escrituración ante Notario Público y la correspondiente inscripción en el Registro Público de la Propiedad, con lo cual culmina el proceso de regularización de la tenencia de la tierra.

Tomando en consideración los aspectos sociales, técnicos, admi-

nistrativos y jurídicos, se seleccionará el tipo de proceso adecuado para la regularización.

REGULARIZACION POR CONVENIO

Este medio de regularización es aquel en el que se pacta la subsistencia de los contratos celebrados entre el propietario del fraccionamiento o colonia irregular y los colonos, ajustándolos a los términos del convenio el cual se celebra ante el Departamento del Distrito Federal por una parte, y por la otra el fraccionador y los colonos — (que se protocoliza ante el Notario Público y se inscribe en el Registro Público de la Propiedad).

Este tipo de regularización es usual, cuando el propietario de un terreno promovió ventas de terrenos fraccionados irregularmente o al margen de la Ley, al no cumplir con las obligaciones que le imponen las disposiciones legales correspondientes, dando lugar a fraccionamientos clandestinos auspiciados por el afán de lucro de sus promotores, en perjuicio de las familias de escasos recursos por la ausencia de servicios públicos, de equipamiento urbano y de seguridad jurídica por tratarse de fraccionamientos no autorizados.

La regularización por convenio, actualmente la lleva a cabo el Departamento del Distrito Federal, por conducto de la Dirección de Recursos Territoriales.

Mediante el proceso de regularización por convenio, el fraccionador irregular se ve compelido legalmente por la Dirección de Recursos Territoriales a regularizar los terrenos que sin autorización fraccionó para su venta ilegal, convirtiéndose la dependencia en verdadero gestor y defensor oficial de los colonos, con facultades de representación social y jurídica de los mismos.

En el convenio de regularización se establecen las obligaciones a cargo de cada una de las partes que intervienen en él, y son:

OBLIGACIONES DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

a) Vigilar el estricto cumplimiento del convenio de regularización por conducto de la Dirección de Recursos Territoriales.

b) Coadyuvar con ésa Dependencia para la satisfacción de los aspectos sociales, técnicos, administrativos y jurídicos que implican la regularización.

c) Defender a los colonos en los conflictos con el fraccionador.

d) Y, ejecutar las obras de urbanización, cuando su programa y presupuesto lo permitan, y siempre que esas obras no puedan ser ejecutadas por el fraccionador.

OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR

a) Protocolizar el convenio de regularización ante Notario Público e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad.

b) Donar al Departamento del Distrito Federal, las superficies -- que se destinarán a vías públicas, dentro de los límites del fraccionamiento.

c) Donar al Departamento del Distrito Federal el 20% de la superficie total vendible, que se destinará a servicios públicos; y para el caso de no existir superficie suficiente dentro de los límites del fraccionamiento o por razones técnicas, la donación se hará en efectivo al equivalente del valor comercial de dicha superficie de terreno (Art. 37 del Reglamento de Fraccionamiento de Terrenos).

d) Elevar a escrituras públicas las donaciones (Art. 38 del mismo Reglamento).

e) Realizar las obras de urbanización de las vías públicas, previstas en el proyecto autorizado (Art. 29 del propio Reglamento de Fraccionamiento).

f) Respetar los precios de los lotes establecidos en los contratos de compraventa que originalmente haya celebrado con el colono; o bien, elaborar nuevos contratos de compraventa ajustados a los términos del convenio.

Esta obligación se estableció en virtud de que se han presentado infinidad de casos en que las transmisiones del dominio de la tierra, se ha hecho con grandes vicios en las contrataciones entre los que destacan: la simple entrega consensual de la propiedad; la entrega de la propiedad a -

través de escritos privados, recibos de pago o la firma de títulos de crédito; cesión de derechos de propiedad por endoso en contratos de promesa de venta; la cesión de derechos posesorios y la transmisión de los derechos hereditarios sin la tramitación del juicio sucesorio correspondiente. Lo anterior sin tomar en consideración las modalidades de los contratos de compraventa, como la promesa, la reserva de dominio etc.

g) Respetar los precios de los lotes establecidos en los contratos de compraventa que originalmente haya celebrado con el colono, reconociendo inclusive al último adquirente, otorgando a éste un nuevo contrato con las mismas bases del original.

h) Desistirse de los juicios de rescisión de contrato, que haya promovido en contra de los colonos con anterioridad a la fecha de la firma del convenio de regularización.

i) Y, otorgar el título de propiedad correspondiente en favor de los colonos que hayan terminado de pagar el precio del lote.

OBLIGACIONES DE LOS COLONOS.

a) Cubrir la cantidad que adeude al fraccionador, a efecto de promover la transmisión en su favor de la propiedad ante Notario Público.

b) Presentar la más amplia cooperación para el cumplimiento del convenio de regularización.

c) Y, cubrir el importe de las obras de urbanización, cuando el Departamento se haya visto precisado a ejecutarlas.

En la Dirección de Recursos Territoriales, se lleva a cabo también la regularización de todos aquellos terrenos que carecen de antecedentes en el Registro Público de la Propiedad, esto es, la Regularización por Inmatriculación.

La inmatriculación es una forma de regularización de bienes raíces pero solo de aquellos que no se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad, constituyéndose así en una figura que funge como medio de incorporación al Registro Público de la Propiedad y consecuentemente al control fiscal del Estado, beneficiando al propietario --

protegiendo sus derechos por conducto de la inscripción respectiva y al Estado respecto de la hacienda pública, al obtener un incremento en sus percepciones que se traducen en beneficios para los miembros de una comunidad.

La inmatriculación en sentido amplio, es la inscripción o anotación al Registro Público respecto de cosas, actos o derechos, con objeto de dar publicidad a su existencia y alcanzar con ella los efectos jurídicos legales.

En sentido estricto, de acuerdo a lo dispuesto en el Código Civil, la inmatriculación se verifica: mediante información de dominio; mediante la información posesoria; a través de resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período de cinco años por lo menos; mediante la inscripción del decreto publicado que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquél decreto; y, mediante la inscripción del contrato privado debidamente ratificado ante la autoridad competente, acompañado del certificado de no inscripción y un plano de la finca.

Para el caso de convenio por inmatriculación se seguirán los mismos lineamientos ya señalados para el convenio, requiriéndose además acompañar Certificado de no inscripción.

REGULARIZACION POR EXPROPIACION.

La expropiación, es un acto de Derecho Público derivado de la soberanía del Estado, teniendo como base constitucional el párrafo segundo del artículo 27.

Este tipo de regularización es aquel que se lleva a cabo en alguno de los siguientes supuestos:

Cuando no se acredite la propiedad de los terrenos fraccionados ilegalmente, o cuando el propietario manifiesta su inconformidad en aceptar la regularización por convenio o por afectación fiduciaria.

Cuando se trate de terrenos sometidos al régimen ejidal o comunal

y existieren sobre ellos asentamientos humanos irregulares. En éste caso, resulta inconveniente mantener dentro de dichos regímenes la tierra que ha sido absorbida por la urbe, propiciando el incumplimiento de sus fines substanciales, de ahí la necesidad de integrar esas zonas al desarrollo urbano de la ciudad mediante su regularización y dotándole de los servicios públicos indispensables.

Tratándose de expropiaciones de terrenos a que se refiere el primer supuesto, ésta se hace en favor del Departamento del Distrito Federal, quien lleva a cabo la regularización directamente, o bien a través de afectación fiduciaria en favor de FIDEURBE, para que sea éste Fideicomiso de Interés Social, quien lleve a cabo la regularización.

Si se trata de terrenos mencionados en el segundo supuesto, la expropiación se hará en favor de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Leñamos en el artículo 117 de la Ley Federal de la Reforma Agraria, que cuando el objeto de la expropiación sea la regularización de las áreas donde existen asentamientos irregulares, se harán en favor de la Comisión Regularizadora de la Tenencia de la Tierra, de acuerdo a lo dispuesto en el decreto respectivo, el cual podrá facultar a dicho organismo para efectuar el fraccionamiento y venta de los lotes regularizados.

Su objeto fundamental es la regularización de la tenencia de la tierra en donde haya asentamientos humanos irregulares, mejorando esos centros de población y sus fuentes de vida, así como programar la disponibilidad de espacios libres para el debido crecimiento de las poblaciones, evitando futuros asentamientos irregulares en áreas ya regularizadas.

REGULARIZACION POR AFECTACION FIDUCIARIA

La regularización por afectación fiduciaria, es aquella que se efectúa a través de la figura jurídica del Fideicomiso, en el caso particular del Distrito Federal, el Departamento cumpliendo instrucciones presidenciales, constituyó el Fideicomiso de Interés Social para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de México (FIDEURBE), a quien se ha encomendado entre una de sus principales actividades la de la regularización de la tenencia de la tierra, a fin de integrar al desarrollo del Distrito Federal las zonas y asentamientos irregulares.

La figura jurídica del Fideicomiso es flexible y apropiada para llevar a cabo fines de interés social como el de la regularización, en virtud de que pueden quedar afectos a su patrimonio toda clase de bienes inmuebles que aporten personas de derecho público o privado, sin importar su naturaleza, por lo que éste Fideicomiso no tiene limitaciones para regularizar inmuebles del régimen de propiedad privada, federal, comunal o ejidal.

FIDEURBE, adquiere mediante la afectación fiduciaria la transmisión de la propiedad de la tierra en que se encuentran ubicados los asentamientos humanos irregulares, con la finalidad social específica de retransmitir la propiedad que le fué afecta en favor de los colonos beneficiarios, cumpliendo cabalmente en esta forma el destino y fin social que debe darse a la tierra de la ciudad.

El Fideicomiso en el proceso de regularización observa estrictamente todos los requisitos o aspectos que el mismo implica, estableciendo un diálogo constante con la comunidad beneficiaria; respeta en general la lotificación ya existente, y de común acuerdo con la comunidad, cuando el interés público lo requiera, se procede a los ajustes indispensables sobre ese respecto.

El Fideicomiso, no impone a los colonos programas de construcción de vivienda, pero proporciona gratuitamente asesoría técnica en la proyección y construcción de vivienda, así como para el mejor aprovechamiento del territorio con objeto de lograr una vida urbana organizada.

A los colonos les reconocerá los pagos que hubieren hecho a los propietarios o poseedores que promovieron el fraccionamiento ilegal hasta una cantidad no mayor al precio de la cuota de regularización para lo cual los propios colonos aportan la documentación legal correspondiente que acrediten en su favor tales pagos.

Las cantidades reconocidas por FIDEURBE a los colonos y que deduce del valor total de la cuota de regularización de los terrenos, y que a su vez los descuenta del monto de la indemnización que corresponde a cubrir a los propietarios o poseedores de las tierras expropiadas.

Los saldos que resulten a cargo de los colonos, al aplicar las cuotas de regularización autorizadas por la Secretaría de Patrimonio y reconocer los pagos que hubieren hecho a los propietarios o poseedores del asentamiento irregular, pueden ser cubiertos al Fideicomiso -

en abonos mensuales y plazos accesibles que no afecten su economía fa
miliar.

En fin, la regularización de la tenencia de la tierra llevada a cabo
en cualquiera de los procesos analizados, constituye una acción social
dirigida a cumplir con la formalidad de legalizar los terrenos irre
gulares mediante la escrituración pública y la correspondiente inscripción
en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que los beneficiarios
de esa acción adquieran el pleno uso, goce y disfrute de la propiedad

CONCLUSIONES

PRIMERA. Durante nuestra historia la concepción de la propiedad no ha sido siempre la misma, ya que ésta concepción siempre ha sido en relación al momento histórico que se ha vivido. Así tenemos que los primeros pobladores de México tuvieron una concepción colectiva de la propiedad, en virtud de que las tribus eran nómadas, de tal forma que la propiedad de la tierra no representaba para ellos la importancia que después, al convertirse en sedentarios, adquirió la misma.

Al adoptarse otra organización social, era el monarca el único propietario de la tierra, el cual podía repartirla entre las diversas clases sociales, de tal forma que durante la época prehispánica la propiedad plena correspondía exclusivamente al monarca, dando lugar así a la propiedad particular; y la propiedad del pueblo representada por el calpulli y respecto del cual sólo se tenía el usufructo, constituyéndose así la propiedad comunal.

SEGUNDA. Con la llegada de los españoles la propiedad que antes era del rey pasa a poder de la Corona española, por lo que el pueblo mexicano se ve despojado de la propiedad de sus tierras, las cuales se otorgaban tanto a conquistadores como a corporaciones religiosas; prevaleciendo durante esta época la propiedad privada y comunal. La privada, implantada por los conquistadores, la cual se originó fundamentalmente por las mercedes que la propia Corona otorgó a conquistadores y corporaciones religiosas. Y la comunal, que fué una supervivencia de las costumbres indígenas y de la única de que gozaron los pueblos durante esta época, ya que fué éste el único tipo de propiedad respetado por los conquistadores.

TERCERA. Durante la época de Independencia el régimen de propiedad siguió siendo el mismo de la época colonial, sin embargo en virtud del fortalecimiento y engrandecimiento que la propiedad eclesiástica presenta, se empieza a vislumbrar la forma de solucionar la problemática que representó dicho acaparamiento, a través de la Ley de Desamortización y de Nacionalización de Bienes del Clero y la Constitución de 1857, entre otras. Por lo que hace a la propiedad comunal, se decretó la repartición de los ejidos, lo que dió lugar a la concentración de la pequeña propiedad y su absorción por la grande.

CUARTA. Durante la dictadura de Porfirio Díaz, nos encontramos con un cambio muy importante, el cambio de los grandes latifundios eclesiásticos a los grandes latifundios civiles de la época porfiriana, representados por las haciendas, situación que representaba un problema social que demandaba una pronta solución; estallando por ello el movimiento revolucionario de 1910, movimiento con el cual se fraguó la legislación que habría de darle nueva vida a la propiedad comunal a través del ejido, logrando su máximo propósito al plasmarse en la Constitución de 1917, en su artículo 27, las diversas formas de tenencia de la tierra.

De tal manera que la Revolución vino a modificar sustancialmente el viejo concepto individualista del derecho de propiedad para vestirlo de un carácter social, que sin llegar al socialismo, cumple en gran parte con los requisitos que se exigen para elaborar un derecho privado social.

QUINTA. De entre los medios de adquirir la propiedad como la herencia, la adjudicación y el contrato, que son los más comunes, y en especial el contrato de compraventa, en virtud de que todos estos medios requieren para su perfeccionamiento una serie de formalidades que no se cumplen; en muchas ocasiones por falta de recursos económicos o ignorancia de los contratantes, dando lugar así a la irregularidad en la tenencia de la tierra, inclusive nos encontramos casos en que las personas adquieren la propiedad de un terreno a través de simples recibos, contratos privados de cesión de derechos posesorios, o bien contratos privados de compraventa no inscritos en el Registro Público de la propiedad, y al adquirirlos en esta forma, la celebración de dicho acto resulta desconocido para todos.

De esta forma nos encontramos que una causa que origina la irregularidad en la tenencia de la tierra es la falta de formalidad en la transmisión de la propiedad de la tierra, por lo que consideramos sería pertinente que el propio gobierno a través de los medios de difusión que están a su alcance haga del conocimiento de la gente de escasos recursos, la problemática que implica tal situación irregular con todas sus consecuencias económicas y sociales, ya que con esta información se evitará en lo sucesivo, que más gente cometa el mismo error, con lo cual se logrará aminorar el problema de la irregularidad en la tenencia de la tierra.

SEXTA. Otro de los medios de adquirir la propiedad es la -

usucapión, figura jurídica que requiere como elementos indispensables la posesión y un determinado tiempo, y que constituye junto con la "información ad perpetuam", el medio legal para regularizar la tenencia de la tierra, pero dado que el procedimiento a seguir y que los requisitos esenciales para que la misma surta sus efectos requieren de un lapso prolongado, se ha adoptado el "proceso de regularización" como una medida más rápida a la solución del problema. Contemplándose a la vez en el proceso de regularización las dos hipótesis dadas en este problema, esto es, cuando se cuentan con antecedentes registrales y la inmatriculación, cuando se carece de los mismos.

En virtud de que la usucapión da lugar a la propiedad, resulta evidente que ésta es una forma de regularizar la tenencia de la tierra, — que aunque el legislador al plasmarla en el Código Civil no lo hizo con tal finalidad, sino la de dar legalidad a una situación de hecho ya que al elaborarse el Código referido, la irregularidad en la tenencia de la tierra — era un problema aún desconocido, en la actualidad sí le podemos reconocer tal finalidad.

SEPTIMA. Por lo que hace a las causas que dan origen al fenómeno de la irregularidad en la tenencia de la tierra, diremos que en lo que se refiere a la explosión demográfica, como consecuencia de la elevada tasa de incremento natal, el propio gobierno a través de diversas instituciones médicas ha adoptado medidas a fin de controlar el índice de natalidad a través del Programa de Planificación Familiar. De esta forma serán los propios individuos quien con su libre determinación, de adoptar o no lo propuesto por dicho programa, colaboren en la solución de éste problema que determina en un muy importante aspecto la irregularidad de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal.

De lo anterior se concluye la necesidad de impulsar estos programas de planificación familiar.

En lo que se refiere a la centralización de las fuentes de trabajo, cultura y diversión, como ya lo señalamos durante el presente estudio, es necesario encausar las inversiones hacia el interior de la República a efecto de que en base al propio progreso que implican las fuentes de trabajo, se establezcan más centros educativos y de diversión, arraigando con todos estos beneficios a nuestra gente en su lugar de origen, atenuándose así la inmigración a la ciudad de México.

Ahora bien, el problema que al parecer resulta el de más difícil solución es el de la inmigración de grupos de gente que diariamente llegan a la ciudad, ya que en tanto no se adopten las citadas medidas, la gente de provincia seguirá viniendo a la ciudad de México en busca de mejores formas de vida. Por ello, consideramos que si llegado el momento no surten efecto los programas que el gobierno federal ha establecido a fin de atenuar dicha inmigración (Programas de Descentralización de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas) así como las medidas tributarias que ha tal efecto se han adoptado, será necesario reglamentar el artículo 11 constitucional, para que la libertad de tránsito no continúe siendo motivo o factor de crecimiento anárquico en ésta u otras ciudades, pues no debemos olvidar que el derecho es creado por los hombres, sobre todo bajo el estímulo de una urgencia de certeza y de seguridad, esto es, de saber a que atenerse y saber que eso a lo cual uno se atiene, tendrá que ser forzosamente cumplido.

Por otra parte, sabemos que la ley se dicta para unas circunstancias dadas, por lo que sus disposiciones en principio pueden ser justas, pero cuando estas circunstancias sufren alteraciones naturales en el correr del tiempo, haciéndose entonces la ley injusta y anacrónica.

OCTAVA. La propiedad territorial en México a través de las diversas etapas de nuestra historia ha mostrado diversos cambios a efecto de adecuarse a los diversos movimientos sociales presentados, de esta forma nos encontramos con el calpulli hasta llegar a la propiedad como función social contenida en el artículo 27 de la Constitución de 1917, en el cual, de acuerdo a las reformas que a iniciativa del Ejecutivo Federal en 1976, se regularán los Asentamientos Humanos en virtud del grave problema que su irregularidad representa, así como la gran demanda de los habitantes de la ciudad de un lugar digno donde vivir, siendo ésta reforma una de las medidas que el propio gobierno se ha visto en la necesidad de emitir a fin de lograr una justa solución a este problema y de esta manera la propiedad pueda cumplir con la función social que la caracteriza desde 1917.

NOVENA. La situación ideal respecto a la propiedad territorial en la ciudad de México, sería que todas aquellas personas que poseen un terreno, gocen del derecho real en virtud del cual la persona somete a su poder jurídico una cosa, directa, exclusiva y perpetuamente, obteniendo de ella todas las ventajas económicas de la misma.

Pero es precisamente la ausencia de este derecho real lo que

dá origen al problema de la irregularidad en la propiedad de la tierra, basada fundamentalmente en la ausencia de título de propiedad o bien de que éste adolece de algún vicio, haciendo a la vez imposible su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, lo que trae como consecuencia que la persona que posee un terreno en esos términos sea desconocido a los ojos de las autoridades.

Por ello es que la intervención del Registro Público de la Propiedad en el problema de la irregularidad en la tenencia de la tierra es de vital importancia ya que es con la inscripción de todo los predios irregulares como se logrará la situación ideal antes señalada. Siendo su intervención necesaria dada la importancia económica que la propiedad de la tierra tiene, así como para crear en derredor de la misma una atmósfera de seguridad y credibilidad basada en la publicidad y en provecho de los que gozan del derecho de propiedad.

DECIMA. En virtud de la problemática jurídica, económica y social que la irregularidad en la tenencia de la tierra implica, es loable la labor que al respecto ha desarrollado el gobierno del Distrito Federal, a través de instituciones como CORETT, la Dirección de Recursos Territoriales, entre otras, para la solución de este problema, principalmente a través de su "proceso de regularización" el cual constituye una acción social encaminada a obtener la formalidad de legalizar los terrenos irregulares mediante la escrituración pública y la correspondiente inscripción en el Registro Público de la Propiedad, a bien de que los favorecidos con ésta acción obtengan el pleno uso, goce y disfrute de su propiedad; sobre el particular nos inclinamos nuevamente a que el gobierno haga uso de los medios de difusión para que toda la gente que posea un predio irregular sea informado debidamente para que en concordancia con la autoridad correspondiente se llegue a la mejor solución de su problema.

Por otra parte, no debemos olvidar la labor legislativa llevada a cabo sobre el particular, siendo producto de esta labor la Ley General de Asentamientos Humanos, con la cual se trata de evitar el despojo de predios rurales que son invadidos por la ciudad, así como regular el crecimiento urbano a fin de evitar el aumento ficticio en el precio del suelo y a la vez evitar la especulación indebida en el valor de la tierra; la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, mediante la cual se pretende lograr la planeación urbana más justa, regulando los regímenes del territorio y los sistemas urbanos; también tenemos al Reglamento sobre

Terrenos en el Distrito Federal, a fin de evitar la existencia de fraccionamientos clandestinos, ya que son estos precisamente los que han acentuado más este problema, ya que el problema, entre otros, a solucionar no es la creación de fraccionamientos sino el surgimiento de fraccionamientos ilegales, fraudulentos, al margen de todo control y los cuales surgen generalmente en virtud de la demanda de un lugar donde vivir.

BIBLIOGRAFIA

- Mendieta y Núñez, Lucio. El Problema Agrario en México. Editorial Porrúa. México, 1954.
- Palavicini F., Felix. México, Historia de su Evolución Constructiva. - Tomo III y IV. Distribuidora Editorial "Libros S. de R.L.". México, 1945.
- Clavijero, Francisco J. Historia Antigua de México y su Conquista. - Editorial Imprenta Lara. México 1884.
- Chavéz Padrón, Martha. El Derecho en México. Editorial Porrúa. - México, 1977. Cuarta Edición Corregida.
- Bravo Ugarte, José. Historia de México Tomo Primero. Elementos Prehispánicos. JUS, Revista de Derecho y Ciencias Sociales. México, 1941.
- Andrade M., Carlos. La Tenencia de la Tierra y La Evolución Política de México. Editorial Lagos, S. de R.L. Revista Económica. México, 1961.
- Gama, Valentín. La Propiedad en México. Empresa Editorial de Ingeniería y Arquitectura. México.
- Muñoz, Luis; Castro Zavaleta, Salvador. Comentarios al Código Civil. Cárdenas Editor y Distribuidor. México, 1974. Primera Edición.
- Gomfs, José y Muñoz, Luis. Elementos de Derecho Civil Mexicano Tomo II. Editores: José Gomfs y Luis Muñoz. México, 1943.
- Araujo Valdivia, Luis, Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones. Editorial Cajica, S. A. Puebla, 1972.
- Fernández Aguirre, Arturo. Derecho de los Bienes y de las Sucesiones. Editorial Cajica, S. A.. Puebla, 1972.
- Gutiérrez y González, Ernesto. El Patrimonio. Editorial Cajica, S. A - Puebla. Segunda Edición.

- Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano Tomo Tercero. -- Editorial Porrúa, S.A. México, 1976. Cuarta Edición.
- Aguilar Carvajal, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. Editorial Porrúa, S.A. México, 1975. Tercera Edición.
- Corripio Pérez, Fernando. Diccionario Etimológico. Editorial Bru--guera, S.A. Barcelona, 1977. Segunda Edición.
- Escrache, Jozquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. París, 1858.
- De Ibarrola, Antonio. Cosas y Sucesiones. Editorial Porrúa, S.A. - México, 1972. Tercera Edición.
- Vargas Martínez, Ubaldo. La Ciudad de México (1325 -1960). México, 1961.
- Toynbee J., Arnold. Ciudades en Marcha. Alianza Editorial, S.A. Madrid, 1973.
- Lduc, Alberto y J. Lara y Pardo. Diccionario de Historia y Biografías Mexicanas. Ed. Vda. de Ch. Bouret. París-México.
- Korn, Arthur. La Historia Construye la Ciudad. Editorial Universita ria de Buenos Aires. Buenos Aires, 1963.
- Gutiérrez de MacGregor, Ma. Teresa. Desarrollo y Distribución de - la Población Urbana en México. Instituto de Geografía UNAM. México, 1965.
- Estadísticas Vitales. Imágen Demográfica 1960-1973. Secretaría de - Programación y Presupuesto.
- Iniciativa de Reformas Constitucionales en materia de Asentamientos - Humanos. Secretaría de la Presidencia.
- Centro de Estudios Sociológicos. Segundo Congreso Nacional de Socio- logía. México, 1951.

El Colegio de México. Dinámica de la Población de México. Publicaciones del Centro de Estudios Económicos y Demográficos III. Primera Edición. México, 1970.

Diario de los Debates de la Cámara de Diputados del Congreso de los Estados Unidos Mexicanos. Año II. - Período Ordinario. XLII Legislatura. Tomo I. No. 28

Acta Constitutiva del Fideicomiso, ante el Notario Público No. 39, Lic. Juan Alberto Duhne. México, 1973.

Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal. Tercera Epoca Primero de Septiembre de 1977. No. 127.

Pérez Lasala, Jose Luis. Derecho Inmobiliario. Editorial Depalma. Buenos Aires, 1965.

Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S.A. México, 1976.

Exposición de Motivos de Iniciativa de Ley. Diario de los Debates. - XLIX Legislatura. Período Ordinario. Año III, 1975. T. III. No. 38.

INDICE

Prólogo

La Propiedad a través de la Historia en México	
Introducción	1
Epoca Prehispánica	2
Epoca Colonial	6
Epoca de Independencia	11
Epoca de la Revolución	14
Epoca Actual	17
La Propiedad en el Derecho Positivo Mexicano	
Etimología, Concepto y Definición	22
Principales Teorías respecto a la Propiedad	26
La Propiedad en nuestra Legislación	30
Principales Medios de Adquirir la Propiedad	38
La Usucapión	
Etimología, Concepto y Definición	46
La Usucapión y la Prescripción	48
Elementos Indispensables para que Opere la Usucapión ...	50
Elemento Formal	50
Elemento Personal	57
Elemento Real	58
La Usucapión en nuestra Legislación	59

Información Ad Perpetuam	65
La Irregularidad de la Tenencia de la Tierra en el Distrito Federal	
Principales Causas que originan la Irregularidad de la Tenencia de la Tierra en el Distrito Federal	67
La Intervención del Gobierno del Distrito Federal para la solución de este Problema	76
Organos Competentes	77
Legislación	86
Soluciones Prácticas que el Gobierno del Distrito Federal ha <u>tomado</u> respecto al Problema de la Tenencia de la Tierra.....	94
Conclusiones.....	105
Bibliografía	111