

20/167



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
" A C A T L A N "

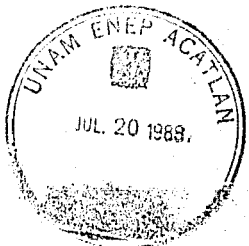
CONSECUENCIAS JURIDICAS DE LA
REGULARIZACION DE LA TENENCIA
DE LA TIERRA EN PREDIOS URBANOS
DEL ESTADO DE MEXICO

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
GENOVEVA ANISEFORA MONROY LOPEZ

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1988





UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E
* * * * *

PROLOGO.	PAG.
TEMA I - ORIGEN DEL PROBLEMA.....	1
TEMA II - EVOLUCION.....	6
1.- DECRETO 93.....	14
2.- REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.....	18
3.- TITULO DE PROPIEDAD Y ESCRITURA PUBLICA.....	20
4.- POSESION DE LA TIERRA.....	25
5.- LA PROPIEDAD.....	33
TEMA III- PROBLEMAS QUE SE CREAN.....	43
1.- LEVANTAMIENTO DE LAS COLONIAS POPULARES.....	43
2.- FORMACION DE CORPORACIONES DE COLONOS.....	45
3.- AGRUPACION DE COLONOS.....	47
4.- AMBICION DE LOS DIRIGENTES DE CORPORACIONES Y SU ENFRENTAMIENTO CON FRACCIONADORES.....	48
TEMA IV - SOLUCIONES QUE SE HAN DADO.....	53
1.- FRACCIONADORES PARTICULARES.....	53
A.- PRINCIPALES AUTORIZACIONES CONCEDIDAS POR EL GOBIER NO DEL ESTADO DE MEXICO A LOS FRACCIONADORES DURAN TE LOS AÑOS 1949 a 1970 EN LA ZONA DEL LAGO DE TEX COCO.....	62
2.- EL FIDEICOMISO.....	64

	PAG.
A.- ELEMENTOS DEL FIDEICOMISO.....	65
B.- LOS OBJETOS DEL FIDEICOMISO.....	68
C.- UBICACION DE LA OFICINA ZONA FIDEICOMITIDA.....	69
FORMA 1.....	73 y 74
FORMA 2.....	75
FORMA 3.....	76
FORMA 4.....	77 y 78
FORMA 5.....	79
FORMA 6.....	80
FORMA 7.....	81
FORMA 8.....	81
D.- PROCEDIMIENTOS PARA LA REGULARIZACION, REVISION DE DOCUMENTOS E INTEGRACION DE EXPEDIENTES.....	82
E.- EL PROCEDIMIENTO DE TITULACION.....	84
3.- PLAN SAGITARIO.....	90
A.- LOS OBJETIVOS DEL PLAN SAGITARIO.....	92
B.- PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACION.....	93
PLAN SAGITARIO.	
C.- UBICACION DE LA OFICINA.....	95
D.- PROCEDIMIENTOS PARA LA RECEPCION, REVISION DE DOCUMENTOS E INTEGRACION DE EXPEDIENTES.....	97

	PAG.
E.- ORGANIGRAMA DE LA OFICINA POR ZONA.....	99
4.- INSTITUTO DE ACCION URBANA E INTEGRACION SOCIAL...	103
5.- PROCEDIMIENTO ECONOMICO COACTIVO.....	106
6.- LA EXPROPIACION.....	110
A.- ELEMENTOS DE LA EXPROPIACION.....	111
B.- EL PROCEDIMIENTO.....	114
C.- TRABAJOS TECNICOS INFORMATIVOS Y VERIFICACION DE - DATOS.....	116
7.- USUCAPION.....	117
8.- INMATRICULACION.....	122
TEMA V - CRITICA DE LAS SOLUCIONES.....	131
TEMA VI - SOLUCIONES QUE SE PROPONEN.....	137
TEMA VII - CONCLUSIONES.....	140
BIBLIOGRAFIA.....	-

PROLOGO

He elegido el tema de la regularización de la tenencia de la tierra en predios urbanos en el Estado de México: Por la gran importancia que reviste en los últimos años dentro del Estado de México, y ha dado origen a que se legisle sobre esta materia, a partir del año 1976, desde entonces en que fué creada la Ley General de asentamientos humanos y posteriormente fué creada la Ley de Desarrollo Urbano.

Me gustó el tema, porque tuve la oportunidad, de trabajar dentro de un organismo descentralizado para la regularización de la tenencia de la tierra, en el Estado de México denominado "PLAN SAGITARIO", en donde observé de cerca como se inicia la formación de su organigrama y el procedimiento que utilizó, para la regularización de la tenencia de la tierra, en donde me percaté de cerca los errores dentro del mismo, ya que intervino en todo el Estado de México.

Cabe mencionar que los organismos que se han dedicado, a la regularización de la tenencia de la tierra en el Estado de México ha tomado gran interés, por la intervención del famoso JUICIO DE USUCAPION, ya que por éste medio se regulariza

ron infinidad de terrenos.

En el presente trabajo, pretendo mencionar grandes razones del origen del problema; los problemas que se fueron creando, las soluciones que se han dado, haciendo una pequeña crítica a dichas soluciones y proponiendo las soluciones más idóneas que en forma particular considero, detallando los procedimientos que se han seguido para la regularización de la tenencia de la tierra, dentro de los fraccionadores, particulares, el fideicomiso, plan sagitario, método económico coactivo, usucapión, inmatriculación; concluyendo el presente trabajo con las conclusiones.

TEMA I

ORIGEN DEL PROBLEMA

TEMA I

ORIGEN DEL PROBLEMA

El origen del problema de la tenencia de la tierra, es la injusta distribución de la tierra rural, así como su régimen de explotación que no compensa dicha injusticia, lo cual implica un problema Socio-Económico que presenta un país, pues dentro de la Doctrina Agraria, configuran pensamientos que -- proponen nuevas formas Jurídicas y Políticas para resolver -- tal situación, tomando cuenta los pensamientos de Miguel -- Hidalgo y Costilla, José María Morelos, Emiliano Zapata, Venustiano Carranza y otros proceres del movimiento literario, lo cuál va configurando y estilizando la doctrina Agraria; -- de éstos pensamientos que forman la doctrina Agraria y que -- a su vez se convierten en leyes, después de ser una representación Política popular. Por lo que la Legislación Agraria -- ha tomado forma, desde los preceptos de la carta magna, los -- cuáles se refieren al régimen territorial rústico y su explotación, y las leyes secundarias, reglamentos, acuerdos, decretos y jurisprudencia obligatoria que pormenoriza dicho -- sistema y es así, como aparece la Reforma Agraria, como resultado de las medidas que un Gobierno tiene de la aplicación -- de su legislación y medidas administrativas a dicho problema; así pues encontramos más allá el Derecho Agrario que con sus fuentes históricas, su parte objetiva y análisis lógico-

jurídico de su deber ser normativo, aplicado a la realidad nos coloca, en una buena posición, para superar errores, pulir aciertos y crear nuevas normas para regir las situaciones y relaciones sociales, que la dinámica social va presentando en el campo.

El origen del problema de las consecuencias jurídicas, de la regularización de la tenencia de la tierra en predios urbanos del Estado de México, tienen como punto de partida, el descubrimiento de la tierra, su clasificación física, distribución, en que se divide y explota, teniendo gran influencia el crecimiento demográfico que da margen, a los asentamientos humanos y ésto a su vez, origina la irregularidad de la propiedad.

En el Estado de México, la irregularidad de la propiedad ha sido un grave problema, que aqueja al Poder Ejecutivo que lo representa, no de ahora, sino desde el principio de su existencia, ya que la formación del Estado de México, depende de la distribución de la tierra que lo compone, lo cual va ligado con la trayectoria histórica, que ha venido formándose para poder atender a tan grave problema, de esta forma es indispensable hacer un bosquejo de los antecedentes históricos del tema en estudio, para que con ello se pueda formar un criterio aplicable al caso concreto.

En el desenvolvimiento histórico vemos que, el Estado de México ha sufrido diversos cambios, por su situación territorial, incluyendo lo Político; Estado que actualmente cubre una

superficie de 22,499,95 Km², que representa el 1.1%, del territorio Nacional, encontrándose demarcado al Sur de la Altiplanicie Meridional del país, entre las siguientes coordenadas geográficas; 18°21'29" y 98°31'50", y a los 100°36'34" de longitud al Oeste del Meridiano de Greenwich y como es bien sabido, limita al Norte con los Estados de Queretaro e Hidalgo; al Sur con Guerrero y Morelos; al Oriente con Puebla y Tlaxcala y al Poniente con Guerrero y Michoacan, rodeando en su parte Central al Distrito Federal, limitándolo en sus lados Oriente, Poniente, Norte.

La población en el Estado de México en los últimos treinta años aumenta al 3.1% de 1950 a 1960, rebasa el doble, y de 1960 a 1970 alcanza el 7.6%, decreciendo en la década de 1970 a 1980 al 6.8%; en 1983 inmigraron a este Estado 3.565,570 habitantes y con ello se triplicó la población.

Dado el auge industrial, como consecuencia del avance técnico y tomando en cuenta el rápido proceso de una urbanización irregular, ha rebasado en gran medida la fuerte demanda de viviendas, ocasionando serios desajustes en el mercado, las estadísticas nos dicen que en el año de 1960 llegó a 342,997 las viviendas. Lo que daba como resultado de 1,897,851 ocupantes, lo que significó un índice de asentamientos de 5.5% de habitantes por vivienda; mismo que para 1970 aumentó a 6.1% como consecuencia de un mayor incremento en la población, mas sin embargo para los años de 1980 a 1982 bajó ese índice de 5.8% y 5.7% respecti

vamente, ello como consecuencia de las políticas financieras instrumentadas por el Gobierno Federal; más sin embargo el déficit habitacional continua siendo considerable.

A nivel regional se observa, que los mayores requerimientos de la vivienda se han dado en las regiones Texcoco, Toluca y Zumpango, en donde para 1960 se tenía el 63.4% de las viviendas y en 1970 el 77.1%; el problema del déficit de vivienda se remarca al observar, que en 1960 para las 199.552-viviendas, las cuáles disponían de un cuarto, el número ocupantes era de 1.010,339, dando un resultado en índice del -- 5.6% de personas por cuarto, situación que en 1970 se agravó, al pasar, el índice antes citado y que para 1980 no varió mucho, cifras que rebasan en más del doble, al mínimo adecuado de dos habitantes por cuarto.

En 1982 el total de viviendas en el Estado de México, -- fué de 1.498,375, de los cuáles en función de sus características de construcción y servicios el 40.4% se consideraban -- aceptables el 27.7% eran precarias y el 31.9% requerían mejoramiento, localizándose en mayor número de viviendas aceptables, así como precarias en los Municipios con antelación citados. La tenencia de la vivienda ha mejorado notablemente, -- actualmente representan el 70.3% del total de viviendas a nivel Estatal.

TEMA II

E V O L U C I O N

TEMA II EVOLUCION

A través de la rica historia que tenemos en nuestro país, no pasa desapercibido por su importancia en lo político y social, el tan famoso Valle del Anáhuac, de cuya voz se deriva del Náhuatl, que quiere decir rodeado de aguas ó alrededor de aguas y es lo que hoy se conoce como, el Valle de México. Tantas veces representado en almanaques; y según los historiadores dicen que, éste Valle estaba formado por cinco extensos lagos: Al Sureste Chalco, al Sur Xochimilco, al Norte Xaltocan y Zumpango, los cuáles desembocaban sus cauces sobre el lago de Texcoco, el cuál comprende actualmente la mayor parte de las tierras del Valle de México y del Distrito Federal, éste conjunto de lagos y que le daba un tipo de naturaleza lacustre, que por su posición Geográfica determinaron la historia de México y como es sabido, con la Conquista de los Españoles y Primordialmente la Acción - Predominante que se ejercía en el dominio y control de agua, que era abundante y escasa, y por lo mismo estaban formadas calzadas pluviales, y que se llegaba a lo que ahora es el centro del Distrito Federal, antes la gran Ciudad de Tenochtitlán, como las que conocemos al Norte del Tepeyac, hacia el Sur la de Ixtapalapa, la cuál tenía desviaciones a Coyoacán y Tlalcoпан, al Poniente éstas calzadas estaban cortadas en intervalos especiales, para permitir la circulación de las aguas entre un punto y otro haciéndose el tránsito por puen-

tes de madera.

Durante los últimos cuatrocientos años a la fecha, el Valle antes citado, ha sufrido deformaciones por la acción directa del hombre, pues a medida en que iba avanzando, iban desapareciendo los lagos, con el intento de transformar su "habitat", destruyendo reflexiva, o inconcientemente aquella región lacustre.

La Subsistencia del hombre, por adquirir de cierto modo un pedazo de tierra, principalmente las poblaciones que se encontraban en las orillas del lago de Texcoco, de Zumpango, Chalco y otras más, originaron la explotación impropia o despilfarro de los recursos naturales y es la causa principal del deterioro del medio ambiente, y es donde empezó la desecación de los lagos, y el desequilibrio desproporcionado de la naturaleza, sabido por todos por el avance de la agricultura, caso único en el mundo, las construcciones de las chinampas practicada por los Aztecas, que representó el punto más importante, de crecimiento de la ya citada Tenochtitlán, porque a falta de tierras cultivables por los lagos que existían fueron invadiendo, el fondo de éstos con toneladas de lúgamo, que fueron asinados ya, que eran encerradas partes de tierra con estacadas hundidas al fango, y así fue creándose áreas urbanas, que a la vez servían como cultivables y habitacional creadas por familias, que en su conjunto formaban los Capullis.

A todo lo anterior debemos tomar en cuenta que nuestros antepasados poseían, una tecnología adelantada, en relación con el sistema de irrigación y los de control hidráulico, que como

ya se dijo, trajo como consecuencia, la desecación de los lagos - que dieron formación a lo que hoy se conoce como Valle, Cuautitlán, Texcoco, aunado a ésto, la extensión de la Agricultura introducida por los Españoles, además la deforestación y el pastoreo, que ayude a contribuir a provocar en forma paulatina la - región legendaria del Anahuac.

La reducción inexorable del lago de Texcoco, había de contnuar con el transcurso de los años, tanto por la desecación natural como la intervención reflexiva o irreflexiva del hombre. Las aguas del vaso se limitaron considerablemente quedando como consecuencia, una gran superficie de tierras al descubierto, tierras que son estériles e improductivas, como consecuencia de - aquel suelo saturado de salitre y otras materias orgánicas que impiden, todo tipo de cultivo agrícola. El agua salubre, del La--go, utilizó todas las tierras comprendidas a su alrededor. Conde--nadas al infortunio y a la desesperanza, en aquellas despiadadas planicies, pronto habría de aparecer la irresponsable ESPECULACION DE TERRENOS, tanto privada como Oficial (1).

Ya desde 1912, la entonces Secretaría de Fomento y Colonización, había señalado que la Jurisdicción sobre las aguas del lago, era de carácter Federal. Posteriormente y dentro del Régimen Presidencial de Venustiano Carranza, se ordenó la medición y deslinde, las tierras que formaban el vaso, con el objeto de determinar la Propiedad, que de las mismas correspondía a la Nación. En 1919 se dictó el acuerdo que permitía el fraccionamiento y venta (1).- HUITRON H. ANTONIO: Ciudad Nezahualcóyotl. Gobierno del - Estado de México. 1975.págs. 42,43 y 44.

de esas tierras, en lotes destinados a la explotación agrícola, por no considerarlas aptas para la Colonización o reservas para bosques.

Posteriormente, por decreto Presidencial dictado el 8 de Abril de 1922, se reiteró la previsión del artículo 27 Constitucional, de que los lagos, lagunas, lechos y cauces de ellos, son propiedad de la Nación, disposición que se incorporó a la Ley Federal de Aguas, al declararse también, que corresponde a la Nación, la Propiedad de los terrenos ocupados por los vasos de los lagos, lagunas, esteros, presas, etc., así como los ganados artificialmente al encausar una corriente o al limitar o de secar parcial o totalmente un vaso. Definida de esta manera la propiedad y dominio de la Federación, sobre las Aguas y Tierras ocupadas por éstas, después de la medición de los terrenos desecados del exvaso del lago de Texcoco, por diversos acuerdos se permitió, la venta o arrendamiento de esas tierras, propiedad de la Nación los particulares. En el mismo año de 1922, se dictó por el Ejecutivo Federal, el decreto que consideraba de utilidad pública la bonificación de los terrenos, ganados por desecación al lago y en Abril de 1929, un nuevo decreto del Ejecutivo permitió, a los particulares la adquisición de esos terrenos a razón de un peso por hectárea. Esta situación se reiteró con la autorización, que por decreto del 2 de Octubre de 1931, se dió a la Secretaría de Agricultura, para otorgar esas tierras en concesión a los particulares, por diez años y con fines de explotación agrícola o bien, proceder a su venta en lotes de 40 hectáreas. El precio era de veinticinco centavos y un pesos, respec-

tivamente, por hectárea y la finalidad consistía en realizar - obras, que evitarán las tolvaneras que frecuentemente ostigaban a la Capital.

Un nuevo decreto Publicado en 1936 por el Ejecutivo Federal, venía a declarar nulas las concesiones y ventas, resultantes del de 1931, por el que se habían otorgado Escrituras de Propiedad de esos terrenos Nacionales a diversos particulares, Principalmente Militares, que se hablan beneficiado por las adquisiciones, que permitieron tanto la Secretaría de Agricultura y Fomento, como la dirección de terrenos Nacionales.

El Decreto en cuestión, fué impugnado por la vía de Amparo, por aquellos que sentían lesionados sus derechos y la resolución de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, concediendo, el Amparo y protección de Justicia Federal a los quejosos.

Entre tanto, diversas disposiciones habían señalado, que - los trabajos y obras de desalinización de las tierras, que forman el vaso del lago, quedarán bajo la responsabilidad exclusiva de la Secretaría de recursos Hidráulicos, respetando los títulos de compraventa y arrendamientos que se hubiesen otorgado legalmente. Las obras que se realizaron propiciaron la reducción del embalse, y que nuevas tierras fueran surgiendo, y con ello, la aparición de nuevas disposiciones, que permitieron la adquisición de grandes extensiones, a favor de particulares y el reconocimiento de derechos de ocupación sobre las mismas. El Decreto del Ejecutivo Federal dictado en 1949, ordenaba que las tierras comprendidas al Sur del Bordo de Xochiaca, fueran bonificadas por -

La Secretaría de recursos hidráulicos y destinadas al establecimiento de Colonias Populares, un posterior decreto, de Junio 10 de 1971, permitió fijar los límites del vaso del lago, en una superficie de 14,500 hectáreas aproximadamente, ordenándose su desincorporación del dominio, para que se integraran a la Secretaría del Patrimonio Nacional, mandando que se reconocieran los derechos generados por ocupación o propiedad de los pobladores, establecidos dentro de la cota 7.10 metros al Oeste del borde Poniente y al Sur del Bordo Xochiaca, en su mayoría de escasos recursos, pero que ya normaban un sector importante, de la población del Valle de México. Posteriormente ya en época reciente se dictó la disposición, que autorizaba la Secretaría del Patrimonio, la enajenación, a título gratuito, a favor del Estado de México, de los derechos que la Federación tenía sobre el desecado exvaso de Texcoco.

Mientras tanto y conforme iban apareciendo las disposiciones, que se han apuntado y que indiscutiblemente contenían un alto sentido Social del Gobierno Federal, aunque posteriormente fueran alteradas, en sus fines por la burocracia imperante, la ambición de especulación y enriquecimiento de quienes había adquirido esas tierras, surgía también la reclamación de las mismas, por parte de los Pueblos ribereño al lago, a cuyo favor habían sido reconocidas por las leyes de partida imperantes en la época Colonial.

Habían sido los pobladores de Chimalhuacan, quienes en forma paulatina fueron ocupando las tierras ganadas, por la dese-

cación y desde 1924 exigían su restitución para la cabecera Municipal y sus barrios San Juan Xochitenco, San Lorenzo, Santa María Nativitas y Pantitlán, así como de las tierras que no formaban parte de lechos del lago. Por resolución Presidencial del 28 de Abril de 1927 se les otorgó, la dotación definitiva de -- 1106 hectáreas de temporal de la hacienda Coxitlán. En 1930 el Poblado solicitó una nueva ampliación de Ejido, encontrándose - que sólo podrían afectarse, los terrenos de la exhacienda de Chapingo, de propiedad Nacional, ganados al propio Lago. La respuesta a ésta solicitud, ocurrió treinta años después con la resolución Presidencial de Mayo de 1960, hace veintiseis años, que otorgó la dotación de 455 hectáreas para uso común de los habitantes del pueblo. Como la dotación señalada no satisfacía las necesidades de la población, se inició otra gestión por la que se reclamaba una nueva ampliación del Ejido, solicitud que se - vió interrumpida por una acción intentada, ante el entonces departamento de asuntos agrarios y colonización, consistente en - el reconocimiento y titulación de bienes comunales a favor del núcleo de población de Santa María Chimalhuacan, cuyo trámite, sostenido, contra toda oposición, por Doña Severiana Buendía, por más de diez años, ya no alcanzó el privilegio de la resolución del Ejecutivo Federal, al verse ensobresida por un proyecto de expropiación, que de esas tierras preparó el Departamento de - Asuntos Agrarios, como solución a la Problemática que se generaban en esa zona y sobre la que insidían negativamente, diversos factores que es importante narrar.

Durante el año de 1934, la Secretaría de Comunicaciones y

Obras Públicas, realizó algunos trabajos en tierras adyacentes al Poblado de Chimalhuacan, lo que ocasionó que campesinos del Peñon fueran privados de sus posesiones, en los terrenos de esa parte del vaso de Texcoco, por lo que en vía de compensación, les entregaron en el año de 1954, diversas superficies ubicadas en la zona V del mismo ex-vaso, sólo que para diversas operaciones, cederían sus derechos a distintos particulares que las destinaran al fraccionamiento y venta de lotes.

Por otra parte, en el año de 1954, la gracia General de las obras del Valle de México y Rio Tula, formó en la zona V, la primera unidad agropecuaria del Distrito de riego Peñon Chiconahutla, que integró a 69 aparceros, los que recibieron en arrendamiento por diez años, lotes de terrenos con superficies de diez a 10.000 hectáreas, con objeto de bonificarlos y darles fines agrícolas, mismos que, en número importante fueron abandonados por su ocupación ilegal posterior. (2)

cfri(2).- Gobierno del Estado de México, Revista de Plan Sagitario. págs. 9,10,11,12,13 y 14

1.- D E C R E T O 93

"PODER EJECUTIVO DEL ESTADO"

EL C. DR. GUSTAVO BAZ, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO, A SUS
HABITANTES, SABED:

Que la H. XLI Legislatura del Estado, ha tenido a bien aprobar -
lo siguiente:

Artículo Primero.- Se agrega de los Municipios de Chimalhua
can, los Reyes la Paz, Texcoco, Ecatepec y Atenco, el Centro de
población conocido con el nombre de "Colonias del Vaso de Texco-
co", que se localiza dentro de un perímetro de sesenta y dos kiló
metros cuatrocientos mil metros cuadrados y los linderos, medi-
das y colindancias siguientes. Partiendo del lindero Poniente, -
con el Distrito Federal en una línea quebrada de tres tramos, -
que empieza en el vértice Noreste, formada por el cruce de la -
línea divisoria que une mojoneras del total y tlattel de los bar-
cos con el eje actual del río de los remedios o desviación con-
binada. De ese lugar hacia el Sur, en una longitud de 7450 me-
tros hasta la mojonera Tlattel, de los barcos., en esta mojonera
la línea hace una inflexión, desviando ligeramente hacia el Sur-
oeste y en una longitud de 2375 metros, hasta la mojonera de los
barcos. A partir de esta mojonera la línea desvía en dirección -
sensiblemente Norte-Sur, en una longitud de 2380 metros hasta la
mojonera denominada Pantitlán. Por el Sur en línea quebrada de
varios planos, los dos primeros coincidiendo con los límites -
del Distrito Federal, en longitud total de 7825 metros partiendo

desde la mojonera denominada Pantitlán, hasta la denominada Tepozanes, (de la que actualmente sólo existe la base de forma cuadrada y situada en el punto más alto del lugar denominado loma bonita), y haciendo un ligero quiebre en la mojonera denominada transacción, a partir de la mojonera de Tepozan, con una ligera inflexión continúa, la línea con un azimut de $117^{\circ} 26'$ y 283 metros de longitud, en ese punto se construirá la mojonera II., el límite seguirá una dirección N. con $75^{\circ} 26'$ en 690 metros hasta llegar al eje del río Colorado también llamado de la compañía. - La mojonera IV se construirá en la parte exterior del bordo a cinco M. del eje del río. En los tramos de la mojonera I y IV linda con el Municipio de los Reyes la Paz. Por el Oriente a partir del vértice, formado por el cruce de los ejes del río Colorado y la línea antes descrita de las mojoneras III, y IV, se seguirá el eje del río Colorado, con $331^{\circ} 17'$ de azimut, y longitud de 1441 metros, la línea hace una inflexión hacia el Noroeste con $42^{\circ} 47'$ de azimut y 920 metros de longitud hasta llegar al camino de la Magdalena Chimalhuacan, en el Bordo Poniente -- del río Colorado y a 5 M del eje, se construirá la mojonera V., la VI en el acotamiento del camino a la Magdalena Chimalhuacan, se seguirá dicho camino, en una tangente exterior sobre el acotamiento del lado poniente, en una longitud de 302 metros, con $299^{\circ} 12'$ de azimut, hasta llegar al panteón de San Agustín Atlapulco, que se rodeará. Al final de esta tangente, se construirá la Mojonera VII., volteará el límite hacia el Suroeste, 74 metros con el azimut de $200^{\circ} 40'$ para levantarse la mojonera VIII., nuevamente y coincidiendo con la barda del referido panteón, que --

vá hacia el Noroeste, con un azimut de $296^{\circ} 42'$ y 149 metros de longitud, donde se levantará la mojonera IX., para voltear al - Noroeste, siguiendo el Callejón entre ese panteón y el que actualmente se usa, para las colonias del vaso de Texcoco, hasta el acotamiento de la carretera, en una longitud de 78M. y un - azimut de $17^{\circ} 01'$ en donde se construirá, la mojonera X. siguiendo el acotamiento Poniente del camino y a la orilla del actual panteón, de las Colonias del vaso de Texcoco en 473 M con un azimut de $120^{\circ} 00'$, al final de esta tangente se construirá la mojonera XI., volteará al Suroeste, en 410 M hasta el eje - del río Colorado $266^{\circ} 55'$. en el bordo Poniente de ese río, a 5 M del eje se construirá la mojonera XII. Continuará el límite por el eje del Río Colorado, en 2,425 M. hasta su desembocadura, en el cruce del Bordo de Xochiaca, siguiendo la curva que tiene en su tramo final, a fin de que la estación de bombeo, - quede en terrenos del nuevo Municipio. Sobre el centro del parapeto Norte del Puente de la desembocadura, se construirá la mojonera XIII. En todo este tramo, colindará el nuevo Municipio con el de Chimalhuacan. Partiendo de esa mojonera en dirección Sur-Norte, se llevará una línea de 1,050 M. sobre el Vaso del lago de Texcoco, en cuyo extremo se construirá la mojonera XIV que quedará cubierta, por el Lago en tiempo de lluvias. De ese punto en dirección Noreste, con azimut de $288^{\circ} 50'$ y una longitud de 4,750 M. el límite llegará al vértice Noreste, del Bordo que rodea la Colonia del Sol, donde se construirá la mojonera XV, desde ese punto continuará el límite, hacia el Norte en línea recta, sobre las aguas del lago, para terminar en la desem

bocadura de la desviación combinada, en el cruce con el bordo - que limita al lago; esta línea lleva, un azimut de 6° 40' M. de longitud. En estos últimos tramos, serán colindantes los municipios de Texcoco y San Salvador Atenco. En el bordo sobre la - guarnición Oriente, del puente se construirá la mojonera XVI. - Finalmente siguiendo hacia aguas arriba, el eje de la desvia-- ción combinada hasta encontrar el primer punto, que se mencionó y ya sobre el límite con el Distrito Federal. En esta porción - limita, al Nuevo Municipio con Ecatepec 5140 M.

La segregación antes apuntada y descrita, encierra la su- perficie del Nuevo Municipio, que por este decreto se crea (3).

cfr (3). - Ilutron H. Antonio; Ciudad Netzahualcóyotl. Gobierno del - Estado de México. 1975 págs. 164 y 165

2.- REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

La regularización de la Tenencia de la Tierra es una acción de orden público e interés social, que partiendo del reconocimiento fáctico de los asentamientos humanos manifestados en un contexto urbano e independiente del origen de su formación, incorpora, a los tenedores precarios, tanto a un orden Jurídico vigente, como a Políticas de desarrollo urbano, y bienestar social

Realizando una exégesis del concepto, se desprenden las nociones siguientes;

PRIMERO.- Regularización de la Tenencia de la Tierra.- regularizar, viene de la palabra latina "regularis", que significa - ajustar, a regla, hacer regular, e interesa en su proyección a la tenencia de la tierra, en cuanto adquiere la especial característica, de ajustar una situación fáctica, a un régimen Jurídico establecido, legitimando el poseedor mediante la expedición, de un Título de Propiedad. Al construirse sobre la base del verbo transitivo, regularizar, en su acepción, es hacer regular una cosa, - que permite la legitimación, de un hecho que se genera por la tenencia de un predio.

SEGUNDO.- Catalogar a la Regularización, como una acción de orden público implica el adscribir ésta función, a Instituciones Públicas, esto es, integrantes del sector Estatal, y en tal, hacer, prescindir de ésta acción a organismos privados; La anterior, aclaración es importante, porque permite estructurar la - obligatoriedad, tanto del Estado, como del particular a incorporarse a los procesos de regularización.

TERCERO.- Desde una perspectiva política, el dotar de seguridad Jurídica e integrar a políticas de desarrollo urbano a los tenedores precarios de la tierra, posibilita el desarrollo de acciones paralelas que repercuten especialmente en beneficio de las clases de mayor debilidad económica, propiciándoles la formación de un ambiente social más adecuado a su desarrollo, por lo que considero que es "una acción de interés social".

CUARTO.- La regularización parte del reconocimiento de un hecho, la existencia de un asentamiento humano y esa situación pretende adecuarla a canones legales y urbanos, tratando de que la estructura normativa de la sociedad, contemple el fenómeno en función a su asimilación y como medida preventiva que en lo futuro impida nuevos desarrollos anárquicos.

QUINTO.- La regularización en la actualidad es una acción eminentemente urbana y responde a una nueva problemática cuyo primordial origen es la expansión demográfica y el desarrollo económico de las regiones Nacionales. Esta concepción permitirá ubicar la acción de regularización desvinculándola de las políticas Agrarias, con las que en un momento dado pudiera ser identificada, manifestándola en un contexto urbano.

SEXTO.- La acción de regularizar, se aplica a todo asentamiento humano irregular independientemente de la causa que lo formó esto obviamente no implica la obligación del Estado de regularizar todos los asentamientos así caracterizados, sino que debe entenderse en función a que el Estado es la única entidad competente para resolver la irregularidad de la tierra,

aplicando las medidas Jurídicas que el caso específico amerite para solucionar los problemas planteados.

SEPTIMO.- La regularización pretende, como objeto final, - incorporar los predios que integran los asentamientos humanos - irregulares a un orden Jurídico actual y operante, ya que la - importancia económica y social del suelo urbano y urbanizable - así lo exige, respondiendo en esta forma a los planteamientos - de hecho que realizan al Estado los grupos urbanos. Por último, la regularización permite el desarrollo de Políticas urbanísticas adecuadas. Lo anterior dota a la regularización como requisito esencial para los planes Nacionales, Estatales y Municipales de desarrollo urbano. (4)

3.- TITULO DE PROPIEDAD Y ESCRITURA PUBLICA

Para hablar de Título de Propiedad y Escritura Pública - debemos hacer la separación que hay entre ambas y tenemos que - por Título es la causa en cuya virtud poseemos alguna cosa y - el instrumento con que se acredita nuestro derecho.

El Título traslativo de dominio sirve para adquirir la - Propiedad de la cosa también significa causa o razón de algún derecho o de alguna obligación ., Demostración auténtica del - derecho que se tiene sobre algún bien. Documento que justifica los derechos de una persona sobre algo.

Título primordial es el Originario o primero por el cuál se ha adquirido la propiedad o posesión de alguna cosa o de un cfr (4).- Gobierno del Estado de México; Revista de Plan Sagitario págs. 1,7,8.

derecho y aquí vemos que título deriva de la palabra latina - "titulus", y significa causa Jurídica de alguna obligación o - derecho, y en sentido más restringido el documento en que una u otra se contiene ello como se desprende del diccionario de - derecho privado. (5)

Para Guillermo Cabanellas, "Título de Propiedad es el documento que acredita el contenido sobre alguna cosa". (6)

El Texto del artículo 781 del Código Civil del Estado de México y su correlativo del Distrito Federal artículo 806, expresa en su último párrafo y define lo que debe entenderse por Título como la causa generadora de la posesión.

El artículo 100 de la Ley Federal de Reforma Agraria, literalmente nos dice que "La Secretaría de la Reforma Agraria - expedirá los certificados de derechos a solar que garantice la posesión tanto a Ejidatarios y cuando cumplan con todos los - requisitos fijados en este capítulo se les expedirán los correspondientes Títulos de Propiedad, estos se inscribirán en el - Registro Agrario Nacional y en el Registro Público de la Propiedad de la entidad correspondiente".

cfr(5).- Fallares Eduardo; Diccionario de D. Procesal Civil Ed. - Porrúa, México 1975 pág. 769.

cita(6).- Cabanellas Guillermo: Diccionario de D. Usual, Ed. Helias ta S.R.L., BUENOS AIRES, Argentina, 1971. Tomo IV. pág. 242.

El artículo 446 de la misma ley, en sus fracciones IV, V y VI, textualmente dice; deberán inscribirse en el Registro Agrario Nacional;

IV.- Los Certificados y Títulos de derechos Agrarios.

V.- Los Títulos Primordiales de Comunidades.

VI.- Los Títulos de Propiedad sobre Solares de la Zonas - Urbanas.

Visto en una forma muy amplia lo que quiere decir Título ahora nos referiremos a la Palabra Escritura que en su acepción más comunmente conocida es "el Documento o instrumento - en que se hace constar una obligación, un convenio o alguna - declaración, mediante la misma de los que en el acto intervienen. Denomínase Escritura Privada, si en ella no interviene - Notario que dé Fé., y Pública, si se otorga en presencia de - este y de los correspondientes testigos. Así puede decirse que la Escritura es, en general, todo escrito o documento que se - hace para que conste algún acto Jurídico (7).

Iluestra Ley del Notariado para el Distrito Federal, en su artículo 60 textualmente dice: Para los efectos de esta Ley, - se entiende por escritura cualquiera de los siguientes instrumentos públicos;

1.- El origen que el Notario asiente en el libro autorizando, conforme al artículo 46 de este ordenamiento, para hacer (7).- Cubanellas Guillermo; diccionario de derecho usual. Ed. Heliasta S.R.L. Buenos Aires, Argentina, 1971. Tomo II, p. 96.

oer constar un acto jurídico, y que contenga las firmas de los comparecientes y la firma y sello del Notario.

II.- El original que se integra por el documento en que se consigno el acto jurídico de que se trate, y por un extracto de este que contenga sus elementos esenciales y se asiente en el Libro autorizado.

El documento deberá llenar las formalidades que señala este capítulo, ser firmado en cada una de sus hojas y al final por los comparecientes y el notario; llevar el sello de éste en los expresados, lugares y agregarse al apéndice con sus anexos.

El extracto hará mención del número de hojas de que se compone el documento, y relación completa de sus anexos y será firmado por los comparecientes y el notario.

La autorización definitiva y las anotaciones marginales se harán sólo en el libro de Protocolo.

El artículo 62 de la misma Ley en su fracción III expresa: el notario redactará las Escrituras en Castellano y observará las reglas siguientes:

III.- Consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se hubieron presentado para la formación de la Escritura. Si se tratara de inmuebles, examinará el Título o los Títulos respectivos, relacionará cuando menos el último Título de Propiedad del bien o del derecho a que se refiere

la Escritura, y citará los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o la razón por la cuál no esté - aún registrada.

En su artículo 79 de la misma Ley expresa, para que se -- otorgue una Escritura relativa a bienes inmuebles el notario - exigirá a la parte interesada el Título o Títulos respectivos - que acrediten la Propiedad y los antecedentes necesarios para - justificarla.

Guillermo Cabanellas, nos dice que Escritura pública es el documento autorizado por notario u otro funcionario con atribuciones legales, para dar fé de un acto o contrato Jurídico.

En la Escritura pública se expresará, el lugar y fecha en que se otorga, las partes que intervienen o, a que se refiere, al hecho del cuál se deja constancia o las manifestaciones y - cláusulas que los interesados formulen, deberá ser firmada por las partes por el funcionario autorizante y por los testigos - que se requieran.

Toda Escritura pública consta de las siguientes partes: - comparecencia, exposición, estipulación, y otorgamiento. (8)

Como se puede observar, desprendido de lo anterior, concluimos que título de propiedad y escritura pública son sinón-
cfr(8).- Cabanellas Guillermo; diccionario en derecho usual.- Ed.

Heliasta S.R.L. Buenos Aires Argentina. 1971 Tomo II p. 97.

nimos, es decir, significan lo mismo pero en otras palabras., y ésto es muy común, ya que diversos autores, así como las distintas leyes que indicamos con antelación, mencionan al título de propiedad y escritura pública.

Existe una excepción respecto al título que contempla el Código Civil definiéndolo como la causa generadora de la posesión, es decir, por ejemplo, una venta con contrato de promesa de venta, una donación, una permuta e inclusive un recibo de pago., por lo consiguiente esto no acredita que sea una escritura pública o título de propiedad es decir que es la causa generadora de la posesión necesaria para prescribir un inmueble, como lo preve el Código Civil, y obtener título de propiedad como lo anuncian los artículos 932 y 933 del Código Civil en el Estado de México y sus correlativos en el Distrito Federal.

4.- POSESION DE LA TIERRA

Es de fundamental importancia destacar la posesión de la tierra en virtud de que, de ésta, se ha valido, una infinidad de personas (sobre todo humildes), para llegar a tener un predio en zonas irregulares, ya sea de mala o buena fé., por lo consiguiente en torno a ésta se han dado una serie de diversas circunstancias que han complicado el problema de los bienes inmuebles.

Iniciaremos con los antecedentes de la posesión en el derecho Romano y tenemos que ésta se deriva de poseer, aunque para Pablo Macedo, viene de sedes., la posesión revela la idea de una

persona colocada en contacto material con una cosa, expresa el - hecho de tenerla físicamente a su disposición. Exteriormente no se distingue el propietario del poseedor, ambos se sirven de la misma cosa, la tienen en su poder, sólo que uno tiene un título jurídico y el otro tiene una relación de hecho, poseer.

La posesión implica dos elementos, uno corporal - corpus, el otro intencional, el animus- animus possidendi-, tiene el - corpus quien tiene la disposición del objeto., tiene el animus aquel que la trata como suya., comunmente los dos elementos con curren en la persona del poseedor, aunque se puede poseer te-- niendo uno el animus y un tercero el corpus. El corpus sin el - animus se encuentra principalmente en las personas alieni iuris que, incapaces de ser propietarias, no pueden tener con eficacia el animus possidendi

La posesión es una presunción a favor de la propiedad, el hecho de la posesión autoriza a presumir el derecho de propiedad., pero no deben confundirse posesión y propiedad, como ya - lo dijimos anteriormente el primer término es estar en contacto directo con una cosa material, ejercer sobre ella actos de dueño, comportarse para con ella como lo haría un propietario, pero esta manifestación exterior del derecho de propiedad no es el - derecho de propiedad mismo, la posesión es un hecho, la propiedad es un derecho.

Podemos distinguir tres clases de posesión:

- a).- una simple tenencia o detentación del objeto que no goza de la protección judicial, aluden a ella los textos designándola -- *possessio naturalis*, *possessio corpore*, o simplemente *detinere* o *tenere*. Esta posesión la tiene el arrendatario, el depositario, - el comodatario, y el usufructuario.
- b).- Un poder sobre la cosa, poder protegido por los interdictos, a la que se llama *possessio* ó *possessio adinterdicta*.
- c).- Un señorío sobre la cosa, protegido por los interdictos que por la usucapión podía alcanzar la propiedad, denominada *possessio civilis*., requiere justo título y buena fé (9).

En el Código Civil de 1870, los preceptos respecto a dicha posesión se mantuvieron intactos en la revisión del de 1884, viniendo a sufrir cambios hasta 1928., sin embargo, se presentó un hecho curioso sobre el orden seguido por el legislador, ya que - antepuso la posesión en la Propiedad, teniendo en consideración que la posesión es un hecho y consistente en el apoderamiento de una cosa, a fin de aprovecharse para sí, pero como ese apoderamiento tiene consecuencias jurídicas, forzoso es reconocerle el carácter de hecho jurídico y consecuentemente será necesario que el derecho lo reconozca y lo reglamente, ya que finalmente llegará a ser un derecho:

cfr(9).- Bravo González A. y Bialostosky Sara: compendio de derecho Romano Ed. Paz, México, 1975. págs. 57 y 58.

El citado Código definió la posesión como la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos, o por otro en nuestro nombre, dando éste último como resultado. El nacimiento de la posesión originario y la posesión derivada, a la que posteriormente se le agregaron los elementos de "justo título", buena fé" y "mala fé" (10).

El artículo 14 de la Constitución General de la República nos dice textualmente: "que nadie podrá ser privada de la vida, la libertad, propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho". Así mismo el artículo 16, establece, que nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento.

Nuestra Constitución contempla en sus artículos 14 y 16 a la posesión como garantía individual protegiéndola jurídicamente. Si tenemos la posesión Originario o derivada el poseedor de inmediato alcanza la protección de nuestra Constitución, -- siempre y cuando tenga la tenencia o el poder de hecho sobre la cosa.

cita(10).- Macedo Pablo: El Código Civil de 1870. Ed. Porrúa, México 1971. pág. 30 y siguientes.

El Código Civil del Estado de México no define la posesión, sino al poseedor; pero al hacerlo nos da una idea para desprender de ella el concepto de posesión. Dice el artículo 765 "que es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 768", Posee un derecho el que goza de el. El artículo 768 se refiere a la detentación subordinada.

Definición de la posesión en concordancia con el Código Civil vigente. Nos dice- Rojina Villegas- que la posesión es un poder físico que ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial o para su custodia; como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal, o de una situación contraria a derecho (11).

Existen dos clases de posesión que contempla el Código Civil del Estado de México, en su artículo 766, en concordancia con el artículo 791 del Distrito Federal originaria y derivada, dicho artículo textualmente dice: Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada.

cfr. (11).- Rojina Villegas Rafael; Bienes, Derechos Reales y Sucesiones.- Ed. Robredo, México. 1963 págs. 209 y 214.

En cuanto a la buena fé, la define el artículo 781, en concordancia con el artículo 806 del Distrito Federal., y nos dice: Es poseedor de buena fé, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle de poseer. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. A continuación habla el precepto del poseedor de mala fé, a quien define como el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, por último, define el mismo - lo que se debe entender por título; y que no es otra cosa que - la causa generadora de la posesión.

Respecto a la adquisición de la posesión tres son los casos:

1).- Se adquiere normalmente la posesión cuando se reúnen en una sola persona el corpus y el animus; éste caso es el de adquisición perfecta. Así por ejemplo, en los contratos traslativos de dominio cuando se entrega la cosa al adquirente, tiene éste el corpus por la entrega; el animus nace de él por virtud de la - traslación de la propiedad a su favor.

II).- Puede adquirirse la posesión por sólo el animus. En el propio ejemplo del contrato traslativo de dominio, puede el adquirente, adquirirlo ya el animus, dejar sin embargo la tenencia - de la cosa al enajenante a un tercero.

III).- En el Código actual puede adquirir la posesión por el Corpus, sin el animus domini: Todos los casos de posesión derivada - producen la posesión sin el Animus Domini. (12)

cfr. (12).- De Ibarrola Antonio: Cosas y Sucesiones. Ed. Porrúa, México, 1972 págs. 134 y 135.

En cuanto a la pérdida de la posesión, ésta se pierde de acuerdo con el artículo 803 del Código Civil del Estado de México por:

- a).- Por abandono.
- b).- Por sesión a título oneroso o gratuito.
- c).- Por la destrucción o pérdida de la cosa, o por que ésta, fuera del comercio.
- d).- Por resolución judicial.
- e).- Por despojo, si la posesión del despojado dura un año.
- f).- Por reivindicación del propietario.
- g).- Por expropiación por causa de utilidad pública.

El derecho a la posesión, es a través del título que da a la persona la facultad de ejercitar un poder de hecho sobre una cosa o el goce de algún derecho, como en los casos de como dato y arrendamiento. Ahora bien, el derecho a la posesión nace también, por la transmisión de la propiedad.

La Ley reconoce el derecho en la posesión y tiende a protegerla a través de dos acciones reales que son: la acción plena de posesión o acción publicanda y la de los interdictos. La primera se encuentra plasmada en el artículo 482 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, en concordancia con el artículo 9 del Distrito Federal, que a la letra dice: Al adquirente con justo título y de buena fé lo compete la acción para que, aún cuando no haya prescrito, le restituya la cosa con sus frutos y acciones en los términos del artículo 477, o el

poseedor de mala fé o el que teniendo título de igual calidad ha poseído por menos tiempo que el actor. No procede esta acción en los casos en que ambas posesiones fuesen dudosas o el demandado tuviere su título registrado y el actor no, así como contra el legítimo dueño. Esta acción protege a la posesión que se tiene definitiva, en calidad de poseedor originario, después de un año de haber corrido el despojo. (reivindicación).

Ahora bien la de los interdictos son acciones posesorias provisionales que tienen por objeto proteger la posesión interina (originaria o derivada), de los bienes inmuebles o de los derechos reales constituidos sobre los mismos. Se toma en cuenta el hecho mismo de la posesión en un momento dado. Los interdictos son:

- Interdicto de mantener la posesión (perturbación)
 - Interdicto de recuperar la posesión (despojo)
 - Interdicto de obra nueva (daños causados por una nueva)
 - Interdicto de obra peligrosa (caída de un árbol, ruinas)
- (13).

(13).- Rojina Villegas Rafael: Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. - Ed. Robredo, México 1963 págs. 250 y 251.

5.- LA PROPIEDAD

Partiremos de lo que era la propiedad en la época romana y tenemos que el derecho de propiedad era aquel en virtud del cual todas las ventajas que procuraba una cosa eran atribuidas normalmente a sustitular, Los romanos no la definieron, para ellos la propiedad fue el derecho real por excelencia, confundiéndola con el objeto. Los beneficios que el derecho de propiedad otorga a su titular son:

- I).- El *ius utendi* o *usus*, el derecho a servirse de la cosa.
- II).- El *ius fruendi* o *usus*, el derecho a percibir sus productos o frutos.
- III).- El *ius abutendi* o *abusus*, que es derecho de disposición más completo, pues por este, el propietario puede consumir el objeto y enajenarlo. (14)

Actualmente, nuestro derecho positivo Mexicano, en su artículo 1o. 805 del Código Civil del Estado de México, en concordancia con el artículo 830 del Distrito Federal preceptúa que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes. Esto implica, que el propietario pueda possession la cosa, usarla o gozarla, disponer y servirse de ella, enajenarla, destruirla etc. según su voluntad, Trae consigo las limitaciones y modalidades que le impon-

cfr (14).- Bravo González A. Bialostosky Sara: Compendio de derecho Romano Ed. Pax. México, 1974 Pág. 60.

gan las leyes, es decir como es el caso de la expropiación, que será por causa de utilidad pública y mediante indemnización como lo establece el artículo 27 Constitucional.

El Título cuarto, capítulo primero de los Códigos Civiles - del Estado de México y del Distrito Federal, ampliamente enuncian todo y cada uno de los elementos que integran el derecho de propiedad; por lo consiguiente no es necesario transcribirlos, sino que basta con lo escrito anteriormente.

"Según la teoría Jus naturalista tradicional, el derecho de propiedad justificada el poder exclusivo de disposición del propietario sobre la cosa poseida (utilización, gasto enajenación, venta, donación, herencia) el derecho a los frutos de ésta, a su utilización con fines de lucro dentro del marco del proceso económico-social y a la restitución en caso de sustracción contraria al derecho.

Con el fin del derecho de propiedad, se encuentra su justificación porque él aparece, en primer plano, el objeto social.

"La propiedad privada es la prolongación de la persona individual en el mundo material, orientada a la satisfacción de los cometidos, que exigen sus fines existenciales. Atendiendo a las funciones sociales de la propiedad privada debe concluirse que ésta, fomenta y protege el orden natural de la sociedad y del estado. Este por estar al servicio de la persona humana, es en esencia un orden de libertad" (15).

cita(15).- González Hinojosa Manuel; Diario excelsior del mes de Febrero de 1981.

Para Rojina Villegas, "La propiedad es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa, para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible éste poder, a un sujeto positivo universal, por virtud de una relación que se origina, entre el titular y dicho sujeto (16).

En cuanto a los medios de adquirir la propiedad, encontramos que puede clasificarse en forma general, en:

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

En las adquisiciones a título universal, se transfiere el patrimonio, como Universalidad Jurídica, o sea como conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo, - como en el caso de la herencia, Y a título particular, es el contrato y el legado. Las adquisiciones primitivas, son aquellas en las cuáles la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona, de suerte que el adquirente de la misma no la recibe - de un titular anterior, sino que ha permanecido sin dueño, sien-

cfr. (16).- Rojina Villegas Rafael: Bienes, derecho reales y sucesio-
nes Ed. Robredo, México 1963 pág. 79.

do el primer ocupante de la misma. En cambio las formas derivadas de la transmisión de dominio, supone una transmisión de un patrimonio a otro pues la cosa a tenido dueño y a estado en el patrimonio de una persona que la transmite a otra, por lo cuál se llama adquisición derivada, estas formas derivadas de transmitir el dominio, son las que tienen mayor transcendencia jurídica y son; El Contrato, la herencia, la prescripción, la adjudicación, son formas que implican siempre que pasa de un bien de un patrimonio a otro. La adquisición a título oneroso se da cuando el adquirente paga un cierto valor en dinero, bienes o servicios, a cambio del bien que recibe, y como ejemplo tenemos la permuta y la compraventa. Y a título gratuito, el adquirente recibe un bien sin tener que cubrir una contraprestación, ejemplo de esto es la donación (17).

La propiedad existente en el Valle de México, es actualmente de bienes inmuebles de propiedad privada; y las tierras que fueron originalmente del dominio de los indígenas o núcleos de población, y de la Nación, por diversos decretos y actos expedidos por el Gobierno Federal, fueron transmitidos a los distintos particulares quienes se encargaron de fraccionar el Valle de México. Para dar lugar a una propiedad sujeta al régimen de Derecho Civil.

cfr (17).- Rojina Villegas Rafael: Bienes, derechos reales y sucesiones. Ed. Robredo, México. 1963 pág. 87 y siguientes.

Nuestra Constitución en su artículo 27, estableció las tres formas legales de tenencia de la tierra: Comunal, Ejidal, y Privada. Considerando que en el Valle de México se dieron estas tres formas; mencionaremos los antecedentes de las mismas.

Los datos más antiguos que se conocen con respecto a las tierras pertenecientes al pueblo de Chimalhuacan, consisten en unos títulos traducidos del Náhuatl en los cuales se justifica que en el año de 1570 fueron dadas al pueblo de Chimalhuacan, sus barrios y pueblos sujetos a el; cuatro caballerías de tierra. Posteriormente en el año de 1709 le fueron otorgados cinco caballerías más. Los barrios principales de que se componía Santa María Chimalhuacan, ribereño al gran Lago salubre, eran San Juan Xochitenco, Xochiaca, San Lorenzo, San Agustín, Santa María Hatjitas y Pantitlán. (18)

El treinta de Julio de 1856 se expidió el reglamento de la Ley de Desamortización cuyos 32 artículos especificaban más el procedimiento a seguir en las adjudicaciones o remates; pero para nosotros éste reglamento tiene un especial interés, porque en su artículo 2 claramente se incluyó dentro de las corporaciones a las comunidades y parcialidades indígenas, con las graves consecuencias de éste reglamento se dictaron una serie de disposiciones para que las tierras salieran de la propiedad de las comunidades y se repartieron a título particular entre los vecinos de las mismas. En este sentido podemos anotar las siguientes:

fr. (18).- Huitron H. Antonio, Cd. Nezahualcōyotl Gobierno del Edo. de México 1977 págs. 251 y 252.

Resolución del 17 de Septiembre de 1856 dirigida al pueblo de la Piedad, la circular del 5 de Septiembre de 1859 mediante la cual, se ordenó que se repartan entre los indígenas los terrenos y los ganados de comunidad o cofradía, reduciéndolos a propiedad particular; Resolución del 14 de Octubre de 1862 en relación con los vecinos de Chimalhuacan. (19).

Como las tierras pertenecientes a Chimalhuacan fueron objeto de despojo invasión por parte de las haciendas de Coxtitlán y - Huatongo, El Gobierno Federal por medio de una providencia de la Secretaría de Hacienda, de fecha 14 de Octubre de 1862, declaró por resolución del Presidente Constitucional, Benito Juárez, que los terrenos de la Municipalidad de Chimalhuacan no estaban comprendidos en la Ley del 25 de Junio de 1856 (Ley llamada de Desamortización de Bienes de manos muertas, que desamortizó sin proponerselo directamente los bienes comunales, llamados también de repartimiento), ordenándose en esa resolución el respeto a la posesión y propiedad de las tierras pertenecientes a los vecinos de Chimalhuacan, Para tal efecto, se hizo la adjudicación de las tierras a los vecinos y se les dieron los títulos correspondientes, (llamados "títulos de común repartimiento"). Chimalhuacan con posterioridad fue objeto de despojo de sus tierras, por parte de las grandes haciendas y poderosos terratenientes.

cfr(19).- Chávez Padron Martha; El derecho agrario en México. Ed. - Porrúa, México. 1977 pag. 251 y 252.

Con el triunfo de la Revolución Mexicana de 1917, Chimalhuacan solicitó de las autoridades Agrarias la restitución de Tierras que les habían sido usurpadas, pero como quiera que sea durante la tramitación de ese expediente, no se justificará la reivindicación solicitada, el asunto fue resuelto por la vía dotatoria, ordenándose en la resolución Presidencial de fecha 28 de Abril de 1927, se dotara al referido pueblo y sus barrios, 1,106 hectáreas, 60 áreas de tierra que se tomarían de la hacienda de Coxtitlán. Esta resolución, nego la restitución de tierras y acordó dotar de tierras al poblado por la vía Ejidal. En el considerando sexto de esa propia resolución, se expresaba: Sexto.- esta resolución debe considerarse título comunal, para el efecto de amparar y defender la extensión total de los terrenos, que la misma resolución comprende. Muchos problemas se hubieran evitado, de haberse comprendido la significación y alcance jurídico de este considerando. - (20).

En 28 de Diciembre de 1920, nació la Ley de Ejidos que fué la primera Ley reglamentaria, de la del seis de Enero de 1915, del artículo 27 constitucional. Declaró que los únicos núcleos de Población con derecho a recibir el ejido por dotación o restitución, sería; los pueblos, rancherías, congregaciones y comunidades, siguiendo así en parte la letra del artículo 27 Constitucional. - cfre(20).- Iuitron II. Antonio; Ciudad Netzahualcōyotl. Gobierno del Estado de México. 1975 pág. 54.

cional. Dicha Ley en su artículo 13 estableció, que la tierra do tada a los pueblos se denominará ejido (21).

Chimalhuacan solicitó nuevamente ampliación del Ejido por - dos ocasiones más, en virtud de que las tierras que tenían, eran insuficientes para satisfacer sus necesidades económicas. En Di - ciembre de 1963, el poblado de Chimalhuacan inicia una acción - Agraria, "La de la reconocimiento y titulación, fundada en el fa - moso considerando, Sexto de la resolución Presidencial del 28 de Abril de 1927, que acabamos de enunciar". Pero afortunadamente - no llegó al Estado de dictarse resolución Presidencial, pero sí, a la elaboración del dictamen del cuerpo consultivo Agrario en - donde se declara "Con capacidad al núcleo de población Santa Ma - ría Chimalhuacan, para obtener el reconocimiento y la títula - ción de los bienes comunales, fundado en el considerando señala - do". El Presidente Luis Echeverría entendiendo el Problema crea EL FIDEICOMISO en CIUDAD NETZAHUALCOYOTL en 1973. aún cuando se tenía dispuesto proceder a la expropiación, para resolver el pro - blema de la tenencia de la tierra en dicho lugar" (22).

De acuerdo a lo anterior y en virtud de la acción ejercita - da en Diciembre de 1963, respecto a los derechos que tenía el po - blado de Chimalhuacan, al crearse Fideicomiso Netzahualcóyotl, - cfr (21).- Mendieta y Nuñez Lucio; El Problema Agrario en México. Ed. Porrúa, Méx 1977. pág. 203. cita (22).- Huitron H. Antonio; Cd. Netzahualcóyotl, Gobierno del Esta - do de México, 1975 pág. 55.

se puso a disposición del Comité Técnico de distribución de fondos, (con posterioridad), la cantidad de cincuenta millones de pesos, para obras de beneficio colectivo, y de interés social en ese lugar.

Respecto de la zona Ejidal, tenemos que "las 246 hectáreas que dentro del Distrito de Texcoco y por dotación pertenecían al poblado de San Lorenzo Xicoténcatl - (ubicadas en el sur, colindando con el Distrito Federal) fueron permutados, al Amparo del Código Agrario, por los terrenos que formaban los ranchos de Santa Rita y San Isidro, ubicados en el Municipio de Almoloya, Estado de Hidalgo, con superficies de 165 y 123 hectáreas respectivamente, propiedad que era de un fraccionador, para que después de este, destinara las tierras en San Lorenzo Xicoténcatl a fraccionar y vender en lotes a los particulares.

Y por último la zona cuarta, parte Norte de Ciudad Netzahualcóyotl en el Valle de México, abarca terrenos que formaron la hacienda Santa Ana de Aragón, Propiedad que era del Señor Remigio Noriega Lazo; y cuya sucesión testamentaria transmitió la propiedad en fracciones a distintos particulares. (23)

cfr (23).- Gobierno del Estado de México; Revista de Plan Sagitario pág. 14.

Sin embargo, los mismos terrenos fueron expropiados por el Gobierno Federal y dados en dotación a Ejidatarios en el año de 1932. Pero como esta zona fue invadida por un sin número de personas, el Gobierno Federal, procedió a expropiar esta, para que por conducto de los organismos competentes para ello, procediera de inmediato a titular los predios invadidos. Esta zona es conocida como Ciudad Lago (colindando con el Distrito Federal).

TEMA III

PROBLEMAS QUE SE ORIGINAN

TEMA III

PROBLEMAS QUE SE ORIGINAN

1.- LEVANTAMIENTO DE LAS COLONIAS POPULARES.

"Si la urbanización es una consecuencia inevitable del desarrollo económico de un país; si el cambio de las estructuras productivas que acompañan al desarrollo, provocan necesariamente un incremento rápido de las concentraciones demográficas ya existentes, como en el caso de la Ciudad de México y específicamente en su zona metropolitana, se descubre en toda su intensidad las consecuencias de un urbanismo desproporcionado, injusto y desequilibrado.

La Ciudad de México, creció grandemente dentro del contexto de nuestro desarrollo. Como podemos apreciar los contrastes sociales y económicas que se advierten en ella. Consecuencia de esos desajustes sociales es la presencia y la instalación de las diversas colonias proletarias o populares, que proliferan en las zonas periféricas del Distrito Federal, límites con el Estado de México. Estos asentamientos, no regulados, han ocasionado crecimiento sin planificación de las zonas habitacionales. E impiden la adecuada utilización del espacio urbano, evitan la instalación apropiada de los servicios urbanos que proporcionan los Municipios y general núcleos poco permeables al mejoramiento económico y social.

El fenómeno del surgimiento de zonas citadinas marginales

en las "Colonias proletarias", llamadas poyorativamente "zonas de tugurios", o dicho más generalmente, núcleos de población - pauperrimos, que viven en grandes Ciudades en condiciones in-- frahumanas ha sido un fenómeno casi universal, existen tanto - en los países altamente desarrollados, como en los subdesarro-- llados, así como ocurre en nuestro México.

Existen algunas disposiciones legales dictadas por el Go-- bierno Federal que contribuyen al acresentamiento de ese fenó-- meno, como se puede ver en el año de mil novecientos cuarenta y seis, para resolver el problema habitacional en la Ciudad de México, se dictó una ley por medio de la cuál se consideró de-- utilidad pública la formación de colonias denominadas "Proleta-- rias", sin urbanización, para que posteriormente el Departamen-- to del Distrito Federal las urbanizará por cuenta de los Colo-- nos. Como no fueron suficientes los terrenos de la ciudad de - México, para solucionar tal problema, las clases de bajos in-- gresos invadieron propiedades particulares en el Estado de Mé-- xico; precisamente en terrenos que, aunque eran de propiedad - particular, se encontraban baldíos, o bien eran terrenos ejida-- les y comunales que no producían nada, ni el Gobierno Estatal, ni a sus propietarios, por ser terrenos de mala calidad.

Es así como surge el decreto, que ha frenado la apertura-- de nuevos fraccionamientos en el Distrito Federal, no dió' los resultados asperados, por el contrario propició en las entida-- des circunvecinas colindantes al Distrito Federal, principal--

mente en el Estado de México, al surgimiento de una serie de colonos que en forma anárquica y sin ninguna planeación vinieron a complicar la situación existente.

2.- FORMACION DE CORPORACIONES DE COLONOS.

Al desplazarse la gran corriente de inmigrantes de las zonas rurales a la Ciudad de México, es necesario destacar las transformaciones de su forma de vida tradicional, al enfrentarse al ritmo del espacio urbano, produciéndose en ese enfrentamiento una serie de conflictos de gran importancia que se traducen en desajustes mentales sociales y económicos.

Al instalarse en lotes en donde casi no existen servicios públicos básicos para vivir y las pésimas condiciones de habitabilidad que engendran problemas de salud y nutrición, sorprendentemente aparecen los sistemas comunitarios, como defensa a su precaria situación para lograr una mejor adaptación a la vida urbana.

En el caso del poblamiento de las tierras pertenecientes al ex-vaso del Lago de Texcoco, debe distinguirse la corriente migratoria citadina, es decir la proveniente del Distrito Federal y la propiamente rural, sin bien es cierto, que tanto una como otra en su gran mayoría son de bajos niveles de vida y de cultura, sin embargo, la experiencia, los hábitos de quienes viven o han vivido en las ciudades los hace adquirir mejor conciencia de los problemas a los que habrán de enfrentarse, convirtiéndose con el tiempo en líderes de su comunidad.

Los migrantes rurales, al saltar bruscamente, del medio ru

ral a la Ciudad, ocasiona que su integración a la vida urbana sea difícil y peligrosa, pero finalmente su vitalidad para su adaptación y su deseo de mejorar, al medio físico se integran definitivamente a la sociedad.

La especulación de los fraccionadores, la rapiña y los abusos, la falta de servicios urbanos, la insalubridad y la miseria que privaba en aquella zona desecada del lago de Texcoco, hizo que se arraigara y desarrollara el sentido comunitario de sus pobladores para mejor defensa de sus intereses como la de tener agua, renaje, alcantarillado. Luz y tantos otros servicios sociales, se organizan y fundan asociaciones de pobladores o colonos. La asociación de colonos, que toman diversas denominaciones surge como defensa y como organismo que los represente en su deseo fundamental de hacer reconocer su colonia y conseguir la plena propiedad de los lotes que ocupan. Esto constituye su mayor anhelo y es el hecho sustantivo de su acción.

Es por ello que los colonos emplean todo su tiempo disponible para exigir del Estado, la dotación de los servicios públicos básicos a su comunidad. En realidad, las grandes dificultades y amargas "Peripeccias" que los colonos sufren para conseguir éstos servicios constituye toda una proeza de esfuerzos y sacrificios. Es tal su interés por su asociación, que prefieren retrasar el pago de la compra de sus lotes o del alquiler de los mismos, para dar preferencia a la cotización mensual a la directiva de la asociación y así, disponer de los fondos necesi

rio que sirvan para gestionar el reconocimiento o instalación de los servicios.

Así aparecen las "Asociaciones de Colonos", como movimientos sociales urbanos, representando nuevas formas de movilización popular ligada al conflicto social así como a la organización colectiva del modo de vida. Esas asociaciones se convierten en verdaderas "grupos de presión" que determinan con su acción el principio de la resolución de toda una gama de problemas que dimanaban directamente de la estructura capitalista.

La principal función de estos grupos es la presión sobre las autoridades Gubernamentales. Sus objetivos son la conquista de ventajas materiales para sus adeptos a la protección de situaciones ya adquiridas con la finalidad de acrecentar el bienestar de sus miembros. Los medios de que se valen estos grupos de presión son la persuasión la agitación política, la huelga de pagos y otros. Toman diversas denominaciones y sus líderes luchan y se esfuerzan, por reivindicar los derechos sociales.

3.- AGRUPACION DE COLONOS.

Algunos de los líderes de las asociaciones que aparecieron como expresión de un interés común, cambiaron su postura para atender el interés personal. Buscaron su alianza con los fraccionadores que en su ambición de enriquecimiento y contando con la complicidad de las autoridades Municipales, realizaban la venta de tierras al parejo de injusticias, ventas dobles y triples de un mismo predio, extendiendo arbitrariamente y al amparo de un mismo título sus propiedades, creando un grave conflicto-

social en la joven Ciudad.

La necesidad común de los colonos es ahora la justicia social y en su defensa surge a fines de 1968 el movimiento restaurador de Colonos, en diversos Municipios del Valle de México, -- que por su fuerza popular, se convierten en grupo de poder y presión sobre las autoridades Municipales y asociaciones de colonos manipulados por las compañías fraccionadoras.

4.- AMBICION DE LOS DIRIGENTES DE CORPORACIONES Y SU ENFRENTAMIENTO CON FRACCIONADORES.

Los Artemio Mora, Odón Madariaga, Angel Garcia Bravo, Rogelio Vargas Soriano, Benjamin Hernández, principales dirigentes del movimiento restaurador sufren las represiones y ataques de las compañías fraccionadoras hasta llevar al buen éxito la movilización popular iniciada contra la injusticia social.

Algunos, como Artemio Mora Lozada, se coluden con las empresas fraccionadoras para aprovechar en su beneficio el resultado de la organización popular. Lo anterior posibilitó el surgimiento de defraudadores profesionales y mediante un populismo demagógico aferrado a las viejas tácticas del criterio y el ofrecimiento ilimitado, fomentando las tumultuarias ocupaciones ilícitas de lotes, usufructuando a beneficio de su interés personal las necesidades de los grupos sociales más afectados económicamente.

La lucha de los colonos ya organizados contra los fraccionadores extranjeros, ha sido violenta y tenaz. La huelga de pagos es su principal arma. Pero la voracidad y ambición de los explotadores no se detienen y promueben ciento de juicios de rescisión de contratos, ante las autoridades judiciales. Los colonos han -

de vivir durante algunos años en un alto de tensión y de desorientación valorativa. Aquel asentamiento humano, anárquico - se torna en una población violenta tanto por las condiciones en que vive, el lodasal, la insalubridad, y la miseria. La instalación de los servicios públicos básicos, y la regularización de la tenencia de la tierra han de ser, las principales preocupaciones del pueblo, y de todos los habitantes del valle de México, toda la actividad de los colonos, ya organizados en asociaciones, ha de dirigirse a la realización de ese objetivo.

Su historia es muy reciente, la primera etapa fue de mucha combatividad por parte del pueblo y de medidas represivas por parte de las autoridades locales. La motivación era muy variada; algunos colonos veían una solución cómoda a sus problemas, otros buscaban alguna venganza contra el fraccionador; -- mientras unos luchaban por una mayor justicia, para el pueblo. Los oportunistas buscaban sus propios intereses, los mitines populares de los amigos y las reuniones de los comités, fueron dando fuerza al movimiento, a pesar de la desconfianza de muchos colonos, los ataques de los fraccionadores y la indiferencia o complicidad de las autoridades, en algunos casos.

Se basan en el fundamento legal de "Su argumentación" era que los fraccionadores, no eran dueños legítimos de las tierras, sino los comuneros de Chimalhuacán al Oriente del Valle de México y al Poniente del mismo Valle los comuneros de San Pedro-Xalostoc Municipio de Ecatepec, o tierras Nacionales al cuida-

do de la Secretaría del Patrimonio Nacional (las del sector - que estaba cubierto por el lago de Texcoco), demandaban la expropiación y la cárcel para los fraccionadores por el fraude - de vender tierras de la Nación. La expropiación posibilitaría - el que los colonos pudieran comprar lotes a la Nación a un pre - cio más justo.

Surge el cambio de vientos de la Política Nacional con la "apertura democrática" permitiendo la expansión del movimiento para 1971 los dirigentes aseguraban agrupar setenta mil colonos, en cuarenta y ocho subcomités. La actitud Gubernamental - no fué igual en todos los niveles, mientras algunos funcionarios, de más alto nivel dialogaban, con los dirigentes del movimiento restaurador de colonos, los funcionarios locales seguían reprimiendo.

Por lo tanto el movimiento cobró nueva fuerza cuando la huelga de pagos se generalizó en el Valle de México. Entonces cambiaron los términos de la negociación. En Estado tuvo que - tomar estancia de los fraccionadores para poder ofrecer una so - lución favorable al pueblo. La "nueva política" se orientó en favor de los colonos, a los cuáles trató de recuperar incorporándolos al movimiento restaurador de colonos a la confederación nacional campesina, lo cuál sucedió en el mes de Agosto - de mil novecientos ochenta y uno.

Por esas fechas tuvo lugar la primera división del movimiento, cuando varios comites desconocieron al principal líder fundador, calificándolo de oportunista y acusándolo de querer-

aprovechar el movimiento para poder obtener un puesto político, en la administración del Gobierno Estatal, se formó así, el consejo ejecutivo del M.R.C. éste dirigente pasó de hecho a colaborar posteriormente con el P.R.I, y el Presidente Municipal de los Municipios dentro del Estado de México, que estaban sufriendo los asentamientos humanos e irregulares, entre ellos los de mayor importancia Netzahualcoyotl, Ecatepec, de quién, en un principio le decían enemigo.

La "nueva política" consistía en atraer a los líderes por medio de promesas, recompensas económicas y puestos públicos, para así controlar el movimiento, situación que a menor escala sigue prevaleciendo en el Valle de México. Esta política resultó efectiva. En las elecciones de fines de 1972, tuvo lugar la segunda división del movimiento, ésta vez de manera más grave, algunos dirigentes importantes entraron en la lucha electoral por puestos públicos. De los diecisiete miembros del Consejo Ejecutivo del MRC, catorce fueron controlados por el Gobierno Estatal, de una u otra manera. Esto allanó definitivamente el camino para la aceptación, de la solución propuesta por el Gobierno el fideicomiso, cuyo decreto fué promulgado, en el diario oficial con fecha 15 de Mayo de 1973. (24)

Los problemas que se crearon en el Estado de México y sobre todo en el Valle de México, "además de los conflictos entre asociación de colonos y fraccionadores", surgió el problema de dobles y triples compra-ventas de un mismo predio, se marcaban cfr. (24).- Huitrón H. Antonio; Cd. Nezahualcóyotl de la Rosa Martín Nezahualcóyotl un fenómeno; del Gobierno del Estado de México: La revista de Plan Sagitario.

más estos problemas en el Municipio de Nezahualcóyotl que abarca lo que era el vaso de Texcoco, así mismo abarca el Municipio de Ecatepec en lo que se conoce como la quinta zona que se encuentra en parte de lo que era el vaso de Texcoco.

Los asentamientos irregulares carentes de servicios públicos fueron una fuente de presión para el poder Ejecutivo Estatal, ya que se organizaron los colonos y formulaban manifestaciones públicas al Gobierno Estatal exigiendo la subministración de servicios públicos, no obstante que tomaban la posición de no querer facilitar los medios de regularización de la tenencia de la tierra y negándose a pagar impuestos prediales.

Esta forma irregular de adquirir primero la posesión de la tierra, para lograr después su propiedad, se siguen dando en diversos Municipios del Estado de México, primordialmente Ecatepec y Nezahualcóyotl.

TEMA IV

SOLUCIONES QUE SE HAN DADO

TEMA IV

S O L U C I O N E S Q U E S E H A N D A D O

1.- FRACCIONADORES PARTICULARES.

"Las facultades otorgadas a los organismos oficiales para la venta, arrendamiento de tierras Nacionales, propiciaron el tráfico y la especulación irregular de esos terrenos, en el período que corresponde a los años de 1940 a 1955, da comienzo - en esta zona, una etapa confusa y desordenada en materia de tenencia de la tierra, motivada fundamentalmente por la ambición y enriquecimiento ilegítimo de los especuladores que ofrecían, en forma engañosa, a las clases proletarias provenientes del campo y de la ciudad de México, vivienda barata y terrenos en venta, fáciles. Esas disposiciones del Gobierno Federal, impregnadas en principio con un alto contenido social, se vieron desvirtuadas en sus fines, tanto por una burocracia irresponsable, como por la ambición monopolizadora de los acaparadores de esas tierras, ocasionando inicio de la especulación inmobiliaria de la propiedad de esa zona.

Desde entonces, los terrenos del ex-vaso de Texcoco iban a encontrarse divididos en seis zonas: I, II, III, y IV comprendidas en los territorios, que corresponderían más tarde al Valle de México; la V, y la parte de la VI localizadas dentro del Municipio de Ecatepec de Morelos. Ya en el año de 1953, se proyec

taba crear una zona suburbana del lago de Texcoco, sujeta a un plan de urbanización de tipo popular con vistas a resolver el problema de la habitación de ese tipo en la Ciudad de México y y Valle de México.

Aquellas tierras pertenecientes a la Nación, de la zona - del vaso del lago de Texcoco, fueron adquiridas por particulares, Nacionales y Extranjeros, ya por compra que hicieron regular e irregularmente a las dependencias Federales, ya por ocupación ilegítima o bien por tercidos procedimientos judiciales. En esta forma, miles de hectáreas se fueron concentrando en unas cuantas personas. Apareció así, una nueva fuente de riqueza que provocó la ambición de especuladores y fraccionadores.

El fraccionamiento de terrenos y la venta de lotes para habitación constituye en el México moderno una gran fuente de riquezas, lícita en ocasiones e ilícita en muchas otras veces, en el sistema capitalista, en cuál estamos nosotros, el fraccionamiento y la venta de terrenos representa uno de los negocios que más rendimientos dejan a los ricos empresarios. Saben éstos negociantes que el precio de la tierra, y todo aquello relacionado con la propiedad inmobiliaria no se devalúa -- con el tiempo, ni baja de precio, sino por el contrario, aumenta su valor cada día. La mayor inversión que un empresario capitalista pueda realizar en nuestro país, es nada menos que in

vertir su capital en el fraccionamiento y la lotificación de la propiedad inmueble. Para el fraccionador la tierra es su vida - misma, su patrimonio.

Negocio sucio el de los traficantes de terrenos. Se obligan con los compradores y las autoridades, que conceden las autorizaciones al otorgar los servicios públicos más indispensables: Agua alcantarillado, pavimentación, espacios verdes, etc. pero tales promesas se convierten, pasando el tiempo en falsos ofrecimientos. Obligaciones incumplidas que se traducen a su vez en nuevo negocio es práctica conocida, como multitud de fraccionadores una vez que han alcanzado enormes fortunas, dejan y abandonan esos fraccionamientos o se valen mañosamente de medios jurídicos, para que sea el Municipio o el Estado el que administre o se haga cargo del fraccionamiento.

A los especuladores preocupa obtener a cualquier precio, la autorización legal de las autoridades correspondientes, para fraccionar. Los medios de los que se valen son múltiples. Desde la corrupción administrativa, al ofrecimiento de grandes sumas de dinero, o bien, haciendo participes a los funcionarios en los beneficios de la empresa. La corrupción administrativa en este aspecto, ha sido una práctica sistemática, seguida por funcionarios de "segunda" que coludidos con los especuladores

res, a espalda o engaño a la Primer Autoridad Estatal, concede tales autorizaciones, sin satisfacer los requisitos, - que las leyes ordenan. Las compañías fraccionadoras para la mejor especulación de las tierras se constituyen en sociedades anónimas.

Como se sabe, la sociedad anónima, es una de las más - claras manifestaciones del sistema capitalista, en el mundo comercial, éstas sociedades, se agrupan a personas que constituidas en grandes empresas, aportan un capital para inversiones de tipo especulativo o mercantil.

Las sociedades anónimas, tienen la particularidad de - proteger al capital extranjero y de hacer intervenir a interpositas, personas que cubren, se ignoró el nombre de los verdaderos inversionistas. De aquí que en éstas compañías - fraccionadoras, constituidas en Sociedades anónimas, aparecen los apellidos de los extranjeros principales adquirientes de éstas tierras, como los de: Ekcstein Slotnik, Abeszye Gruss, Galevicz Knall, Oberwager, Bleiwiss, Tiaendler, Elblin ger, Seifzer, Holzer Spira, Drauthamer, Medringer, Faure Co netant, Salamanowist, Sterov, Schonberg, y tantos otros.

Los fraccionadores, principalmente en la zona que nos ocupa, violaron sistemáticamente la Ley de fraccionamientos,

entonces en vigor. En efecto, los principales fraccionamientos que se convirtieron, en "colonias del vaso del lago de Texcoco" se encontraban sujetos a la Ley de fraccionamientos vigente en aquella época en donde se sancionaba, con fuertes penas pecunarias y hasta la cancelación de la autorización relativa, cuando no se satisfacían los requisitos de la Ley, que eran fundamentalmente la prestación de los servicios públicos básicos. Así por ejemplo, la Ley de fraccionamientos disponía y aún ordena, ser superficies destinadas a espacios verdes y servicios públicos. Realizar las obras de urbanización, que deberán ser ejecutadas por el fraccionador, dentro de los plazos que señalen la dirección de obras públicas del Estado de México, obras que serán necesario ejecutar para obtener la autorización correspondiente; la obligación de construir una Escuela Primaria, si, el fraccionamiento tiene menos de ciento veinte lotes vendibles esa obligación se sustituye por la aportación de la cantidad de \$250.00 por cada lote vendible, la cual se destinará, a la construcción de escuelas; entre otras obligaciones, se encuentran las de cubrir al Gobierno del Estado, por cada metro de área vendible, una cantidad en efectivo que varía de 3.50 a 2.00 pesos y un peso por metro cuadrado estos y -

otros muchos requisitos establecieron las leyes de fraccionamientos del Estado de México.

Ahora bien, si las leyes relativas ordenan a los fraccionadores, el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones, que se contienen en los ordenamientos jurídicos, entonces vigentes, se pregunta: ¿como es posible que proliferara entre los años de 1949 a 1960, una gran cantidad de fraccionamientos que operaron sin cubrir los servicios públicos mas indispensables?, ¿como se explica la pasividad de las autoridades para permitir la existencia de esos fraccionamientos irregulares que en forma fraudulenta, engañaron a las clases populares que pretendían adquirir un lote de terreno? la contestación es obvia. Funcionarios inmorales coludidos con los fraccionadores, propiciaron indudablemente, ese Estado anárquico y desordenado. Quién, o quienes revisan los antecedentes sobre las autorizaciones otorgadas a los fraccionadores, se encuentran con sorpresas, que en ellas intervenían diferentes organismos y hasta representantes personales de Gobierno del Estado de México para conocerlas. Así aparece que, durante el periodo de Gobierno correspondiente a los años de 1951 y 1957, se otorgan las autorizaciones más numerosas, y se hace intervenir a varios organismos Estata-

les principalmente el famoso comité de fraccionamientos urbanos del Distrito de Texcoco, quién concedió las autorizaciones más importantes y numerosas de fraccionamientos, por ejemplo, la colonia Aurora, en diversas fracciones del Municipio de Netzahualcoyotl, hoy Benito Juárez del mismo Municipio, que comprendía cerca de cuatro millones de metros cuadrados y la colonia el Sol de dos millones de metros cuadrados. Verdaderos latifundios urbanos en poder, en algunos casos de políticos venales y boraces extranjeros. Aquellas tierras, inhóspitas o insalubres, provocaron la ambición de especuladores y fraccionadores, quienes convertidos en latifundistas urbanos, generaron, un problema social de grave magnitud, en Ciudad Netzahualcoyotl. La intranquilidad Social y la inseguridad jurídica en que vivían los colonos, pertenecientes en su mayoría a una clase social, de bajos ingresos, producían el desorden, el caos y la anarquía, en el desarrollo de lo que pudiera llamarse proceso urbano. Injusticias, procedimientos ilícitos, corrupción administrativa, fraudes, ventas ilegales e invaciones masivas de terreno. La falsa promesa de servicios públicos, siempre incumplidas, de todo se valieron los fraccionadores para engendrar la confusión y la inseguridad en el sistema de tenencia de la tierra.

Se requeriría la acción definitiva del Estado de México y el enfrentamiento enérgico y decisivo para la solución de este problema social. Regularizar la tenencia de la tierra; incorporar las áreas regularizadas al fondo egal de la Ciudad; suscribir las escrituras públicas y títulos de propiedad a los particulares. De tal suerte que regularizada la -- la propiedad, el colono tendría un título de propiedad que -- constituya la base del patrimonio familiar a que tenía derecho. (25)

No obstante, lo anterior, los fraccionadores titulaban a los colonos o personas, a las cuáles se les había vendido los predios; esto es:

La persona interesada, en la compra del lote, se enteraba de la venta, por lo consiguiente procedía a contratar con el fraccionador, mediante un contrato de promesa de venta, - antes ya le habían enseñado, varios lotes de los cuáles uno -- fué el indicado para contratar. En éste se consignaban, quién vendía a quién?, el clausulado; En el cuál constaban las medidas y colindancias del lote, la forma de pago, la rescisión

cfr. (25)- Huitrón H. Antonio; Ciudad Netzahualcoyotl Gobierno del Estado de México, 1975 pgs. 60 y siguientes y 123.

por falta de pago etc., al firmar el contrato, de inmediato lo ponfa en posesión del predio, con posterioridad, mes a mes liquidaba la cantidad estipulada en el contrato, hasta liquidar íntegramente el lote del terreno. Por lo consiguiente el fraccionador procedfa a elaborar una carta dirigida al respectivo notario, para que así éste elaborara la escritura pública en favor de la persona interesada. De éstos casos de los cuáles me percaté, fueron de los fraccionadores; Luis Rojas de la colonia Ampliación Villada Oriente en Netzahualcoyotl, y Villa de Oriente, Juárez Pantitlán, Santa Martha y Atlacomulco del mismo Municipio; Eloiza Gómez de Valdés de Ampliación Villada sección 43 y 44, Antonio Castillo de la colonia Agua Azul; fraccionamientos populares -- S.A., representando por el Ingeniero Javier Cema, respecto de la colonia Loma Bonita; y de otros más.

Pero muy pocos fueron los que llegaron a escriturar -- con los fraccionadores indicados. Esto es, ya estaba inminente la huelga de pagos, y por lo tanto se suspendió este procedimiento, para que después los fraccionadores entregaran las carteras de crédito a Fideicomiso en un principio -- y con posterioridad a Plan Sagitario organismos del Gobierno del Estado de México.

Ahora bién, cabe destacar en ésto, que se dieron muchas invasiones de terrenos de los cuáles, los fraccionadores intentaban venderlos a los poseedores de éstos, pocas veces se prestaban a contratar, por lo cuál se llegó al caos y tuvo - que intervenir el Gobierno del Estado de México para resolver el problema persistente.

Así mismo, es de mencionar que los fraccionadores extendían las escrituras por conducto de los respectivos notarios, a las personas que adquirieran los lotes de contado en las diversas colonias de los Municipios que tenían éstos problemas en el Estado de México.

A.- PRINCIPALES AUTORIZACIONES CONCEDIDAS POR EL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO A LOS FRACCIONADORES DURANTE LOS ANOS 1949 a 1970 EN LA ZONA DEL LAGO TEXCOCO.

1.- Con fecha dos de Abril de 1949 la junta regional de planificación y zonificación, autorizó 149 hectáreas al Estado de México.

2.- El 18 de Abril de 1949, la junta regional de planificación y zonificación autorizó 808, 556.18 m² a Evolución.

3.- En 14 de Octubre de 1954 y 15 de Octubre de 1954, - el comité de fraccionamientos, urbanos del Distrito de Texcoco

co, otorgó 166,902.00m², y 212,140.00m² a las colonias porvenir y pavón.

4.- En el mes de Octubre de 1955, el comité estatal de fomento para las comunicaciones y obras públicas otorgó 400,000.00m² a la colonia Tamaulipas (sección Virgencitas).

5.- El 28 de Agosto de 1956, el comité de fraccionamientos urbanos, del Distrito de Texcoco, otorgó 3.07 ,026.20m², a la colonia Aurora sección Oriente.

6.- El 15 de Abril de 1957, el comité de fraccionamientos urbanos del Distrito de Texcoco otorgó 144,417.21m² y 31,456.59m² a la colonia México tercera sección las Palmas.

7.- El 1958 al 28 de Mayo, la junta regional de planificación y zonificación Gobierno del Estado otorgó 5,092.60m² a la colonia General Vicente Villada.

8.- El 25 de Noviembre de 1959 el Gobierno del Estado de México otorgó, a la colonia Morelos y Juárez Pantitlán 51,354.000m².

9.- El 19 de Diciembre de 1960 la Dirección de comunicaciones del Gobierno del Estado de México, otorgó a la colonia Maravillas porción de tierra sin poder recabar la cantidad -- exacta.

10.- El 24 de Julio de 1961, el Gobierno del Estado de Mé

xico otorgó 25 hectáreas al fraccionamiento Aurora.

11.- El 4 de Diciembre de 1962 el Gobierno del Estado de México otorgó a la colonia Aurora Sur; 1.223,332.34m².

12.- El 4 de Mayo de 1963 el Gobierno del Estado de México porción de tierra a la colonia Reforma ampliación, la Perla sin poder recabarse la cantidad exacta.

13.- El 26 de Marzo de 1965, el comité de fraccionamientos urbanos, del Distrito de Texcoco, otorgó a la colonia Esperanza una porción de terreno, no se pudo recabar la porción exacta.

14.- El 8 de Octubre de 1970 la Dirección de comunicaciones y obras públicas delegación CD. Netzahualcoyotl otorgó a la colonia Esperanza 72,454.05m².

2.- EL FIDEICOMISO.

Como antecedente del fideicomiso tenemos al "Trust" Norte americano, mismo que ha sido definido como, "Una obligación de equidad, por la cuál una persona llamada "Trustee", debe usar una propiedad sometida a su control (que se llama "Trust property"), para el beneficio de personas llamadas "cestui que Trust".

Cervantes Ahumada, nos dice "Que el fideicomiso es un negocio jurídico por medio del cuál el fideicomitente constituye un patrimonio autónomo, cuya titularidad se atribuye al fi

duciario, para la realización de un fin determinado".(26) -

Rodríguez y Rodríguez afirma que el fideicomiso es "Un negocio jurídico por medio del cual el fiduciario le atribuye la titularidad dominical sobre ciertos bienes, con la limitación, de carácter obligatorio, de realizar sólo aquellos actos, exigidos para el cumplimiento del fin para la realización del cuál se destinan," (27).

La ley general de títulos y operaciones de crédito describe al fideicomiso en su artículo 346 y nos dice: 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.

"Rafael de Pina Vara., a su vez nos dice que el fideicomiso "es un negocio jurídico en virtud del cuál una persona física o moral, denominada fideicomitente, destina bienes o derechos a la realización de una finalidad lícita y determinada y encarga la realización de esa finalidad a una institución fiduciaria, que se convierte, en titular del patrimonio de afectación integrado por aquellos bienes o derechos.

A.- ELEMENTOS DEL FIDEICOMISO.

cita(26)- Cervantes Ahumada Raúl.- Títulos y operaciones de crédito, ed. herrero. S.A. México 1976 p.287 y 289.

cita(27)- Rodríguez y Rodríguez citado por Rafael de Pina Vera p.306.

a).- EL FIDEICOMITENTE

b).- EL FIDUCIARIO

c).- EL FIDECOMISARIO

a).- El fideicomitente es la persona que constituye el fideicomiso; esto es la persona que destina ciertos bienes o derechos a la realización del fin lícito y determinado, y que encarga su realización al fiduciario.

b).- El fiduciario es la persona encargada por el fideicomitente de realizar el fin del fideicomiso. El fiduciario se convierte en titular del patrimonio constituido por los bienes o derechos destinados a la realización de tal finalidad.

c).- El fideicomisario (o beneficiario) es la persona que recibe el beneficio que del fideicomiso deriva. (23).

"El fideicomiso de Ciudad Nezahualcoyotl, es firmado el 27 de Marzo de 1973, como irrocable traslativo de dominio en los pinos, México Distrito Federal, por el Presidente Constitucional, Licenciado Luis Echeverría Alvarez; el Secretario de obras públicas, Luis Enrique Bracamontes; el Jefe del Departamento de asuntos agrarios y colonización, Augusto Gómez Villanueva; el Gobernador constitucional del Estado de México, Carlos Hank González, y el Director General de la Nacional Financiera, s.a., así como varios de los fraccionadores-cfr.(28).- De Fina Vara Rafael; derecho mercantil Mexicano. Ed. Porrúa S.A. México, 1974 págs. 306,307 y 309.

que poseían bienes, en Ciudad Nezahualcóyotl. Nace el fideicomiso a la vida jurídica el 15 de Mayo de 1973, fecha en que es publicado en el diario oficial de la federación, para la posterioridad, con fecha cuatro de Junio de 1973, de comienzo a sus actividades. De acuerdo con el contrato de fideicomiso irrevocable traslativo de dominio, los fraccionadores llamados fideicomitentes, transmiten a Nacional Financiera S.A., Institución Fiduciaria, la propiedad y el dominio fiduciario de los lotes que les pertenecen, o fracciones de terrenos otorgados en promesa de venta con reserva de dominio a terceros, con motivo de los contratos celebrados con ellos. La Nacional Financiera S.A., adquiere la propiedad de esos lotes, que se especifican con el contrato, para el objeto de proceder a la venta de los lotes, y fracciones de terrenos a sus poseedores. Debe advertirse que el fideicomiso, no comprende todas las colonias de Ciudad Nezahualcóyotl, La Nacional Financiera S.A., pondrá a disposición de los respectivos fideicomitentes el 40% neto, resultado del importe de la venta de los lotes aportados por ellos, en propiedad fiduciaria, o por el cobro de las cantidades pendientes, de satisfacer el precio total de los lotes de terreno dados, en promesa de renta o en venta con reserva de dominio.

Desde el momento en que los fraccionadores firmaron el contrato de fideicomiso, no volverán a intervenir en forma alguna en el aspecto de la legalización de los lotes. La nacional financiera s.a., por conducto del fideicomiso, será el organismo público autorizado, para realizar cobros y titular propiedades (29).

B.- LOS OBJETOS DEL FIDEICOMISO.

1.- Regularizar la tenencia de la tierra.

2.- Realizar obras de beneficio social para los habitantes de Ciudad Netzahualcoyotl y los comuneros de Santa - Marfa Chimalhuacán.

El fideicomiso, actualmente sigue funcionando de hecho, más no de derecho, es decir, que el Gobierno del Estado de México actualmente, escritura por conducto de CRESEM, a los colonos de las diversas comunidades, faltantes de escriturar por Nacional Financiera s.a., como fiduciaria del fideicomiso y que éste, aparentemente desaparecido, y entre, en liquidación, puesto que sus oficinas ya no se encuentran donde estaban funcionando y por lo tanto, quien sigue escriturando - es CRESEM, que es quién capta las firmas, tanto de las colonias que escrituraba fideicomiso; así como las de PLAN SAGITARIO, esta última denominada como zona no fideicomitada y - cfr (29)-Huitrón H. Antonio; Ciudad Netzahualcoyotl. Gobierno del Estado de México, 1975 p. 125 y siguientes.

fideicomiso como zona fideicomitida.

C.- UBICACION DE LA OFICINA ZONA FIDEICOMITIDA.

La oficina zona fideicomitida, se encuentra ubicada en el Municipio de Ciudad Netzahualcoyotl, Distrito de Texcoco.

Esta oficina se ha dividido en dos, debido a la gran cantidad de gente, que atiende y a la gran cantidad de escrituras, que se firman diariamente implicando ésto, que tenga que elaborar también una cantidad excesiva de testimonios y se requiera de espacio.

1.- La oficina de regularización de la zona fideicomitida se ubica en; avenida Sor Juana Inés de la Cruz e Indio Triste, colonia Metropolitana segunda sección.

2.- El área correspondiente a la sección de titulación, se encuentra en avenida Sor Juana Inés de la Cruz no. 699, - colonia Aurora.

La oficina de regularización de zona fideicomitida, comprende dentro de su programa, las colonias afectadas por el fideicomiso de Ciudad Netzahualcoyotl y son:

- 1.- Metropolitana primera sección
- 2.- Metropolitana segunda sección
- 3.- Metropolitana tercera sección
- 4.- Tamaulipas sección virgencitas
- 5.- Tamaulipas sección las flores

- 6.- México sección segunda
- 7.- México tercera sección las Palmas
- 8.- Romero
- 9.- Romero sección Fuentes
- 10.- Agua Azul, sección Pirules
- 11.- Agua Azul, Grupo A y B
- 12.- Aurora con sus secciones
- 13.- Evolución y sus secciones
- 14.- Pavón
- 15.- Porvenir
- 16.- Pavón sección Silvia
- 17.- Porvenir
- 18.- General José Vicente Villado
- 19.- Las Aguilas
- 20.- Ampliación las Aguilas
- 21.- Esperanza
- 22.- Maravillas, sección central
- 23.- Modelo
- 24.- Nueva sección Juárez Pantitlán
- 25.- La perla
- 26.- Reforma ampliación la perla
- 27.- Reforma
- 28.- El sol
- 29.- Estado de México.

En el Estado de México, en relación al procedimiento - que sigue ésta institución de fideicomiso, pararemos a indi- car lo siguiente:

Quando un ocupante, carezca de documentación y tenga - la posesión del predio, para efectos de regularización del - lote se procedería;

1o.- Llenar una solicitud de regularización.

2o.- La testimonial, que sirve para efecto de compro- - bar la posesión, con posterioridad.

El ocupante se presentará a ratificar su solicitud y a presentar a sus testigos; luego se desahoga la testimonial - ofrecida dando los testigos la razón de su dicho, emitiendo lo actuado a la mesa de trámite; después en la radicación, - se recibe lo actuado para el análisis, estudio y opinión; - se emite la opinión para el efecto de dictaminar; ya inte- - grado el expediente debidamente y con la opinión se remite - al Jefe del Departamento; éste a su vez, después de analizar - los lo remite al Jefe de Dictámenes, para que emita el dic- - tamen, sobre si es procedente o no, la regularización del - predio que en un principio fué solicitado.

De acuerdo a lo anterior, son de principio a fin ocho - formas en el procedimiento que se siguen, para llegar al ob- - jetivo deseado, que es la regularización del terreno ocupado

por la persona que no tiene documentos y son las siguientes formas:

a)- (1)

b)- (2)

c)- (3)

d)- (4)

e)- (5)

f)- (6)

g)- (7)

h)- (8)

F O R M A 1

ASUNTO: SOLICITUD DE REGULARIZA
CION.

C. DIRECTOR EJECUTIVO DEL
FIDEICOMISO CD. NETZAHUALCOYOTL.

(_____) Con domicilio en

Ante usted, respetuosamente expongo:

Que vengo a solicitar se regularice a
mi favor(_____)

Con base a los hechos, que bajo PROTESTA DE DECIR VERDAD, a
continuación expongo:

1.- Desde _____ me
encuentro en posesión del lote _____ de la manzana _____ de la colo
nia _____, con superficie de _____ M2, y -
las medidas y _____ colindancias siguientes:

Al Norte _____ M. Con _____

Al Sur _____ M. Con _____

Al Oriente _____ M. Con _____

Al Poniente _____ M. Con _____

Por las razones siguientes:

II.- Respecto de la titularidad del predio de referencia manifiesto: _____

III.- Ofrezco el testimonio de(_____
 _____, con domicilio en _____
 _____, respectivamente y acompa-
 po los siguientes documentos: _____

para acreditar lo expuesto y la posición que tengo sobre el predio.

IV.- Vengo a solicitar, se regularice a mi favor la posesión sobre el predio a que me he referido y se me expidan las escrituras de propiedad respectivamente, en la inteligencia de que me comprometo, a respetar y reconocer derechos legítimos de terrenos y acepto pagar los daños y perjuicios que eventualmente se pudieran ocasionar por mi solicitud así, como los gastos que implique la regularización.

Por lo expuesto a Usted, C. Director pide
 UNICO.- Acordar de conformidad lo solicitado

Cd. Netzahualcoyotl, a ___ de _____ 197 ____.

F O R M A 2

R E C E P S I O N

Cd. Netzahualcoyotl, a ____ de _____ de 19__.

Por presentado _____
con los documentos que exhibe solicitando la regularización
de _____ a su favor.

Identifíquese plenamente, así como a los testigos que -
propone y tramítese a su cargo la expedición del certifica-
do de inscripción o de no inscripción, en su caso del pre-
dio, objeto de la solicitud.

Recíbese la testimonial de los testigos que propone, re-
cábense los informes administrativos de Control Técnico y -
remitáse copia de la solicitud a la sección de Trabajo So-
cial y verificación, para los efectos de su intervención.

El Jefe del Departamento Jurídico

Lic. PEDRO NACIF.

FORMA 3**I D E N T I F I C A C I O N**

En _____, presente _____

_____, ratifica en todas y cada una de sus partes su escrito de solicitud de regularización de fecha, _____, y se identifica con _____, presentando a sus testigos que se identifican con _____

Respectivamente, y tienen su domicilio en _____

Firmado para su constancia.

SOLICITANTE

TESTIGO

TESTIGO

F O R M A 4

T E S T I M O N I A L

Cd. Netzahualcoyotl, siendo las _____ del día _____
 de _____ de 197 _____ presente _____
 _____ para acreditar lo expuesto en su so-
 licitud de regularización, en cumplimiento a lo ordenado por
 el Jefe de Departamento, se procedió a recibir su testimonio
 y el primero de los citados, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, -
 dijo; Que se identifica con _____
 y tiene su domicilio en _____
 del que es adquirente y conoce al solicitante desde _____
 y que tiene relación con _____ por _____
 _____, así como también sabe que aquel es
 ta en posesión desde _____ del predio objeto de -
 la solicitud; la razón de su dicho es: _____

SOLICITANTE

TESTIGO

RECIBIO

En seguida, se recibe el testimonio del segundo de los cita-
 dos quien, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, dijo; Que se iden-
 tifica con _____
 y tiene su domicilio en _____,

del que es adquirente y conoce al solicitante desde, _____
_____ y que tiene relación -
con _____ por-
_____ así como también sabe que --
aquel esta en posesión desde _____
del predio objeto de la solicitud, la razón de su dicho es: _____

SOLICITANTE

TESTIGO

RECIBIO

Remítase lo actuado a la mesa de trámite correspondiente para
su integración y prosecución.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO

F O R M A 5**R A D I C A C I O N**

Por recibidas la solicitud de regularización y documentos que se le acompañan, para su análisis, estudio y opinión.

JEFE DE LA MESA DE TRAMITE.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

F O R M A 6

O P I N I O N

Cd. Netzahualcoyotl a _____ de _____ de 197__

Apareciendo que se encuentran debidamente integado el expediente de regularización del predio _____
solicitado por _____

se formula la siguiente OPINION:

I.- _____

II.- _____

III.- _____

IV.- _____

V.- _____

JEFE DE LA MESA

F O R M A 7

R E M I S I O N

Debidamente integrado y con la opinión que antecede devuélvase al Jefe del Departamento el expediente de regularización de que se trata.

JEFE DE LA MESA

F O R M A 8

Remítase para su dictamen al Jefe de sección de dictámenes.

D I C T A M E N

D.- PROCEDIMIENTO PARA LA RECEPCION, REVISION DE DOCUMENTOS E INTEGRACION DE EXPEDIENTES.

1.- La mesa primera recibirá y revisará la documentación; En base a ésto, elaborará la cédula (forma para escritura), la que enviará a la mesa segunda solicitando la información técnica, saldos pendientes.

2.- La mesa segunda, determinó su estado de cuenta, revisando el tarjetón de caja, el listado de cartera y el expediente de crédito, así mismo, revisará las tarjetas de control, para determinar, si hubo alguna operación anterior (cesión etc), regresando la documentación a la mesa primera.

Esta misma mesa elaborará diariamente, una relación de las personas con adeudo que pasan a firmar su escritura, anotando los saldos pendientes, enviándola al Jefe de la oficina, para su conocimiento, al terminarse las actividades del día. La mesa segunda, también dará información tan pronto como lo solicite, al fideicomiso, o al público en general que quiera saber sobre la situación de su lote.

3.- La mesa primera con la documentación y la información recibidas, elaborará las liquidaciones, los reconocimientos de adeudo y las órdenes de pago.

Para el caso, de que la persona se oponga, a los plazos fijados por ésta mesa, en virtud de no poder liquidar -

esa cantidad, respecto al predio. Se procede a elaborar un oficio a la vocalía técnica, para que por conducto de una trabajadora social, se le elabore, un estudio socioeconómico. Ya elaboró éste, vuelve a la mesa inicial, y se solicita autorización al administrativo, para ampliar el plazo, y con posterioridad ya aprobado el plazo, se extiende el reconocimiento de adeudo del lote, por determinada cantidad, -- que no exceda de siete años, a pagar en mensualidad, aproximadamente de setecientos pesos como mínimo, y no pagar la cantidad de hasta un mil quinientos pesos, fijada en un principio (ésto suele darse en la venta hecha, a los ocupantes de predios, de los que generalmente son invasores).

4.- Una vez elaborada la documentación anterior, el colono firmará los reconocimientos de adeudo, y pasará a pagar a la caja con la liquidación y la orden de pago, que la mesa le entregó.

En el caso de que la mesa segunda haya informado, de que existe algún conflicto, de naturaleza jurídica o amerite hacerse una sesión de derechos, el encargado de la mesa primera, enviará al colono con la documentación a la sección jurídica, a efecto de que resuelva el conflicto, o en su caso, elabore la sesión de derechos correspondientes, (para los casos de sesión de derechos); una vez que la sección jurfdi

ca, le haya devuelto a la mesa primera el expediente totalmente formalizado, éste hará los trámites subsiguientes.

5.- Una vez que la mesa primera haya integrado totalmente el expediente, éste se turnará de inmediato al Jefe de la oficina, para que autorice la recepción de la firma en el protocolo, enviando al colono con el expediente al lugar, donde se encuentran los notarios.

6.- El expediente, con el colono de que se trate, será llevado por una persona al lugar, donde se encuentran los notarios, para que firme su escritura. (lugar donde tiene los libros notariales respectivamente).

E.- EL PROCEDIMIENTO DE TITULACION.

1.- El procedimiento de titulación, se inicia en el momento en que el expediente, debidamente integrado, queda a disposición del notario, para recabar la firma del colono en los protocolos especiales, previa identificación del mismo.

Al personal de titulación auxiliar de los notarios, le corresponderá elaborar diariamente la relación, de las personas que firman en el protocolo, debiéndola hacer por Colonia, nombre de la persona, manzana, lote y clave catastral.

2.- El notario enviará diariamente al Jefe de la sec--

ción de titulación, los expedientes de las escrituras cuyas firmas hayan sido recabadas el día anterior, para que éste último solicite, del área técnica la información faltante.

El jefe de la sección de titulación, procurará llevar con todo detenimiento, el control de los volúmenes que le entrega al notario, así como del número de escrituras que contienen; utilizando las formas que para tal efecto se han elaborado.

3.- En tanto carezca de una completa información técnica, el Jefe de ésta sección, enviará con toda prontitud, a la vocalía técnica los expedientes de las escrituras, cuyas firmas se hayan captado el día anterior, a efecto de obtener de ésta la información necesaria.

Es de recomendar, por la necesidad y secuencia lógica del procedimiento, tener desde el momento, de integrar el expediente en la sección de recepción y revisión de documentos, una completa y veraz información técnica, lo que indudablemente repercutirá en lograr mayor productividad, mínimo índice de errores y con ello, menores costos de producción.

4.- Tan pronto como el Jefe de la sección de titulación, tenga la información técnica requerida, entregará los expedientes a los abogados auxiliares, con el objeto, de que

éstos, los distribuyan a las mecanógrafas a su cargo, a efecto de que se elaboren, los testimonios faltantes y se corrijan los errores de los testimonios ya elaborados.

5.- En cuanto los abogados, hayan distribuido los expedientes a las mecanógrafas, ordenarán se elabore de inmediato, el certificado de libertad de gravámenes, los que enviarán el registro público de la propiedad, para su expedición.

6.- Los abogados auxiliares vigilarán, que los testimonios sean elaborados con la formalidad que exige la ley orgánica del notario, por lo que tendrá en consideración:

a).- Que las escrituras, que constan en el protocolo, - sean claras, sin abreviaturas y sin guarismos, debiendo tomar en cuenta, en general todo lo que estipulan al respecto los artículos 62 y 63 de la Ley general de notariado.

b).- Que los testimonios que se elaboren bajo su cuidado guarden los requisitos a que se refiere el capítulo cuarto (DE LOS TESTIMONIOS), especialmente del artículo 94 de la propia Ley.

7.- Para el efecto de los incisos a) y b) anteriores, - vigilará y controlará directamente el trabajo de las mecanógrafas a su cargo, resolviendo los problemas que a éstas se les presentan, y revisando la impresión de las escrituras y-

el mecanografiado de los testimonios.

8.- Tan pronto como los testimonios sean elaborados, - el abogado auxiliar cotejará éstos, con sus escrituras correspondientes, ordenando se corrijan los errores cometidos y haciendo las observaciones correspondientes para casos - subsecuentes.

9.- Elaborados, revisados y corregidos los testimonios, el abogado auxiliar los enviará el Jefe de la sección de ti tulación, con el objeto de que éste último, recabe del nota rio la firma y el sello en la copia correspondiente, para efecto del pago de los impuestos federales.

10.- Una vez, que el Jefe de la sección de titulación, - haya obtenido la autorización del notario, para el pago de los impuestos, con el auxilio de su secretaria, elaborará - una resolución utilizando la forma impresa, la que enviará - semanalmente acompañada de las copias testimonios, al Departamento correspondiente, para que éste, efectúe el pago de los impuestos federales causados.

11.- En tanto el Departamento, a que corresponda hacer el pago de los impuestos que causen las escrituras, tramita dicho pago, si ya se han llenado 10 volúmenes, El Jefe de - la sección de titulación, mediante oficio firmado por el vo

cal secretario jurídico, los enviará con los expedientes de las escrituras que contienen, al Director de fideicomiso para la firma correspondiente.

Lo anterior evitará que el procedimiento de titulación se resague en una de sus etapas esenciales y corregir para el caso en que los hubiese (los errores cometidos).

12.- Cuando se hayan pagado impuestos aludidos, el Jefe de la sección hará saber a los abogados auxiliares, la fecha con que fueron cubiertos éstos, con el fin, de que se elaboren las notas marginales, (se timbren) y se sellen los testimonios.

13.- Es de recomendarse, para un mejor funcionamiento del procedimiento, que al momento de que el Jefe de la sección, turne al notario los testimonios para que autorice su expedición, envíe también los protocolos debidamente firmados, con todos los requisitos legales y las escrituras que contienen sean autorizadas definitivamente.

Para que los notarios puedan cumplir con esta labor, el Jefe de titulación deberá enviar oportunamente, al Director del fideicomiso los protocolos y los expedientes respectivos, obtenerlos de ésta, ya firmados y enviarlos con toda puntualidad a los notarios para su autorización definitiva.

14.- Una vez que los testimonios hayan sido autorizados por los notarios, el Jefe de la sección los enviará de inmediato al registro público de la propiedad, mediante oficio firmado por el Jefe de la oficina y debidamente relacionados, para su inscripción.

15.- Inscritos los testimonios y devueltos por el registro público de la propiedad, el Jefe de la Oficina los enviará, mediante oficio a la delegación fiscal para su entrega a sus legítimas titulares.

16.- En el caso de que el testimonio debidamente autorizado no sea inscribible, por comprender un lote que no sea de propiedad fiduciaria del fideicomiso, se realizarán dos pasos:

a).- Se determinará si el dote cuya venta se formaliza, corresponde a una de las colonias sujetas a convalidación por guardar una situación registral, regular y contarse con el poder otorgado por el fraccionador o fideicomiso.

En este caso, se procederá a otorgar escritura de rectificación y ratificación de escrituras (comunmente llamada escritura de convalidación), para que se haga la mención correspondiente en los testimonios rechazados por esa causa y, se logra su inscripción.

b).- Si se determina que el lote cuya venta se formaliza, corresponde a una de las colonias que guardan una situación registral irregular, se archivará este testimonio, hasta que se obtenga de la dirección de obras públicas del Estado, el plano de lotificación autorizado, para que se proceda la inscripción del mismo en el registro público de la propiedad y se logre la regularización de la colonia.

Regularizada ésta, se procederá a elaborar la, escritura de rectificación y ratificación de escrituras, a afecto de que se haga la mención correspondiente en los testimonios rechazados por esa causa y, se logres su inscripción.

(Nota: Es importante contar con el plano registrado, - ya que en la escritura de rectificación y ratificación, que tiene que hacerse mención de los antecedentes de propiedad-correctos; relativos a la autorización del fraccionamiento-respectivo; antecedentes que en los testimonios rechazados-perteneccn a la inscripción del contrato de fideicomiso).

3.- P L A N S A G I T A R I O

El problema persistente, respecto a la tenencia de la tierra, y tomando en consideración que el fideicomiso no comprendia todas las zonas irregulares, ésto dió lugar, para -

que el Gobierno Estatal, realizará estudios por medio de la acción del plan sagitario a partir del mes de Octubre de -- 1977; éste permitió definir la tenencia de la tierra, dando a conocer la intensidad de la problemática, identificada en un ámbito inmenso de lotes que representaba condiciones, de irregularidad jurídica y urbanística.

"En Septiembre de 1978, se crea PLAN SAGITARIO, que viene a cordinar en forma definitiva, las acciones que incidían en cuanto a la tenencia de la tierra, para convertirse en el instrumento por el cual, con base en el interés social y órden público, el ejecutivo del Estado lleva a cabo la realización de sus políticas y acciones, en materia de regularización de la tenencia de la tierra, que permiten la incorporación de los predios que integran los asentamientos irregulares al régimen de propiedad actual y operante, la acción contempla un proceso dotado de autonomía, de objetivos con efectos no sólo de proyección registral, sino también en el ámbito social, fiscal y de urbanización.

Plan sagitario, recibió la información que había recibido fideicomiso para proceder al análisis jurídico, de la propiedad de la tierra de las colonias establecidas en el - ámbito ajeno al patrimonio del fideicomiso, y estar en aptitud de escriturar a los colonos.

En plan sagitario se conjunta la acción de la Dirección de Hacienda, la Dirección del Registro público de la propiedad, la Dirección de comunicaciones y obras públicas, la Dirección de Gobernación, el Instituto Auri, el fideicomiso, la Coordinación General de obras, y la participación del colegio de notarios del Estado de México.

A.- LOS OBJETIVOS DE PLAN SAGITARIO.

1).- Ejecutar la política planificada, formulada y conducida por el poder Ejecutivo Estatal, en materia de asentamientos humanos y regularización de la tenencia de la tierra.

2).- Recabar la información, que permita precisar el estado, que guarda cada uno de los integrantes de las zonas consideradas, en los procesos de regularización.

3.- Incorporar los predios, que componen las zonas de irregularidad, al orden jurídico de propiedad vigente.

4.- Centralizar los programas, proyectos y acciones de regularización de la tenencia de la tierra referidos, a los bienes agrarios que soportan asentamientos humanos irregulares.

5.- Celebrar los convenios, que se requieren con los organismos o autoridades federales, con objeto de obtener -

las expropiaciones de tierras ejidales o comunales, para efectos de regularización a favor de sus poseedores. (30)

B.- PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACION PLAN SAGITARIO.

En relación al procedimiento, la regularización de la tenencia de la tierra, por PLAN SAGITARIO, es cuando un ocupante (generalmente denominado invasor), carezca de documentación, y se presente a plan sagitario a solicitar la regularización de su terreno. Lo primero que se tiene que hacer es: Tomarle sus datos, confirmando, si se le extravió el contrato, (de esto se daban muchos casos en esta oficina) siendo éste proceder de buena fé, o si es, ocupante de mala fé. y son los siguientes pasos:

1).- Si se extravió el contrato, se procede a girar un oficio al técnico, para el efecto de que proporcione una copia fotostática ó la cédula del fraccionador, y así poder estar en aptitud de escriturar al colono.

2).- Ahora bien, así es ocupante de mala fé, se revisa la cartera de crédito, que proporcionó, el fraccionador para verificar, si está libre o no en dicha cartera; así mismo se solicitan, datos al técnico, con el fin de que proporcione información sobre el nombre del legítimo propietario, medidas y colindancias, valor de la operación, etc, al mismo tiempo, se revisará el padrón para verificar,

cfr(30)-Gobierno del Estado de México, revista plan sagitario pgs. 27 y siguientes.

si está libre o no el terreno (éste contiene, todas las escrituras registradas, de las diversas colonias que se llevan, y éste consta también, si es posible enajenar ó no el predio, ésto es siempre y cuando, el Gobierno del Estado de México, sea apoderado). Ya reunida la información debida, si no es apoderado el Gobierno del Estado de México, - se archive el expediente, hasta en tanto, se proceda a realizar un estudio jurídico sobre éstos terrenos; por otro lado, se sugiere a los colonos, que acudan con un abogado-particular, para que les promueva una USUCACION, si es apoderado, el Gobierno del Estado de México, se envía al personal de Plan sagitario a chocar en forma fehaciente, si la persona que solicitó, la regularización de su predio, - es ó no verdaderamente la ocupante de éste y ha confirmado que es el ocupante, se procede a enajenar el terreno, en una cantidad aproximada, que oscila entre los cincuenta y cinco mil y los sesenta mil pesos según sea el caso.

En cuanto a los terrenos, en los cuales se cobran una cooperación, de dos mil quinientos y cinco mil pesos, concretamente en la colonia ampliación general José Vicente Villada, del Municipio de Netzahualcoyotl, es de mencionar que si los colonos, acreditaban el tener como mínimo cinco años de estar en posesión del terreno, se les cobra la cooperación, de cinco mil pesos; Si tenían diez o más años de

estar en posesión, se les cobraba cantidad de dos mil quinientos pesos, ésto lo hacían por medio de documentos; como: facturas, predial, agua, tec., por lo consiguiente si no se tenía, el tiempo mencionado con antelación, se procedía, a la venta del inmueble en la cantidad de veinticinco o hasta sesenta mil pesos aproximadamente, según el caso. Esto únicamente se aplicaba en los casos de los contratos expedidos por Miguel Moreno Franco, en virtud de un acuerdo expedido por la vocalía ejecutiva y con el fin de beneficiar, a los colonos que fueron objeto de fraude, realizándose los pasos a seguir, mencionados en el número 2) ya descrito.

En relación a los contratos expedidos por Juan de Gan- te Oliver, y siendo apoderado el Gobierno del Estado de Mé- xico, éste enajenaba los terrenos, en la cantidad de cincuen- ta y cinco y sesenta mil pesos; cerciorándose plenamente - que el que, solicitó la regularización fuese el ocupante.

C.- UBICACION DE LA OFICINA.

La oficina de regularización de PLAN SAGITARIO, zona - fideicomitida, se ubicaron en diferentes Municipios del Es- tado de México, principalmente en Netzahualcoyotl Ecatepec, Naucalpan y la oficina matriz, se encontraba en TOLUCA, y - las mismas oficinas que tienen como programa la regulariza- ción, de la tenencia de la tierra, tanto en predios ejida-

les, como en predios, que fueron fraccionados en forma irregular, así como en las zonas urbanas, predios que anteriormente eran comunales o ejidales, así como en la pequeña propiedad.

D.- PROCEDIMIENTO PARA LA RECEPCION, REVISION DE DOCUMENTOS E INTEGRACION DE EXPEDIENTE.

He de mencionar, que en un principio y con anterioridad en Plan Sagitario, el personal que atendía al Público, era el que tenía a su cargo diversas funciones, que ahora ya dentro del procedimiento se dividieron en:

1.- La Mesa Primera, recibirá y revisará la documentación; en base a ésto elaborará la cédula (forma para escrituración), solicitando la información técnica, saldos pendientes, medidas y colindancias, etc., ésta misma determinará su estado de cuenta, revisando la cartera de crédito y el padrón, enviando a la Mesa Segunda el expediente para la firma de los reconocimientos de adeudo. Esta mesa elaborará, diariamente una relación de las personas que pasen a firmar su escritura, para dar cuenta al Superior.

2.- La mesa Segunda con la documentación y el expediente recibido, elaborará las liquidaciones, los reconocimientos de adeudo y las órdenes de pago.

3.- Para el caso de que la persona se oponga a los plazos fijados por ésta mesa, en virtud de no poder liquidar esa cantidad, respecto al predio. Se procede a elaborar un oficio a la Vocalín Técnica, para que por conducto de una Trabajadora Social, se elabore un estudio socioeconómico. Ya elaborado éste, vuelve a la mesa inicial y se solicita autorización al Administrativo, para ampliar el -

plazo, y con posterioridad, ya aprobado el plazo, se extiende el reconocimiento de adeudo del lote, por determinada cantidad que no exceda de siete años, a pagar en mensualidades, aproximadamente de seiscientos pesos, como mínimo y no pagar la cantidad hasta un mil quinientos pesos, fijada en un principio (esto suele darse en la venta hecha a los ocupantes de predios, de los que generalmente son inversiones).

4.- Una vez elaborada la documentación anterior, el colono firmará los reconocimientos de adeudo y las órdenes de pago, para liquidar integralmente las cantidades a plazo ó al contado en un tiempo prudente según el caso. En caso de que exista algún conflicto de naturaleza jurídica ó amérito hacerse una cesión de derechos, el licenciado de la mesa primera enviará al colono con la documentación a la Sección Jurídica, a efecto de que resuelva el conflicto, o en su caso, elabore la sesión de derechos correspondiente.

Para los caso de sesión de derechos, una vez que la Sección Jurídica le haya devuelto a la mesa primera el expediente totalmente formalizado, ésta hará los trámites -- subsecuentes.

5.- Una vez que la mesa primera haya integrado totalmente el expediente el licenciado encargado de ésta, con su firma autorizará la recepción de la firma en el proto--

eolo, bajo su más estricta responsabilidad, enviando al co
lono con el expediente a el Ciudadano encargado de los li-
bros, de los respectivos Notarios para la recepción de la-
firma.

E.- ORGANIGRAMA DE LA OFICINA POR ZONA.

En cada zona, donde se encuentra Plan Sagitario se encuen-
tra la siguiente estructura de trabajo;

I.- Jefe

II.- Subjefe

III.- Sección de Información y archivo

IV.- Sección de Análisis de Titularidad de predios y de --
terminación.

V.- Integración de expedientes

VI.- Convenios y conflictos

VII.- Sección de Titulación

I.- El jefe de la Oficina en cada zona, es el encargado de-
vigilar que se asignen todos los pasos de regulariza---
ción de la tenencia de la tierra en forma ordenada y pre-
cisa.

II.- El Sub-Jefe de las Oficinas, es el que vigila los trá-
mites de cada sección, que compaña la integración de ex-
pedientes seguir los pasos hasta la titulación.

III.- La sección de Información y Archivo, se encarga de: -
a) Recabar la información de la sección de Titulación.

- b) Proporciona la información, sobre el estado de cuenta de lotes fideicomitidos y no fideicomitidos.
- c) Proporciona la información a particulares sobre su estado de cuenta del lote.
- d) Proporciona información a la sección de Titulación sobre el estado de los lotes en regularización en forma individual.
- e) Proporciona información a la sección de análisis de titularidad de predios y la determinación sobre su titularidad.
- f) Envía los expedientes al Archivo Central en Toluca, Estado de México.

IV.- La Sección de Análisis de Titularidad de predios y determinación se encarga de:

- a) Recibe al Colono interesado en la regularización del lote.
- b) Integra el expediente en forma individual.
- c) Solicita información sobre el estado actual que guarda el lote en regularización a la sección de Información y Archivo.
- d) Analiza la información que le emite, la sección de Información y Archivo.
- e) Determina la situación del expediente, del lote en regularización.
- f) Envía el expediente para que el colono interesado, en la regularización tenga derecho para ello, y fir-

me el reconocimiento de adeudo del pago del lote.

g) Envía el expediente, para firma de Escrituración.-

hh) Remite el Expediente, a la Sección de Titulación.-

V.- Integración de Expediente.-el expediente se integra en la forma que antecede y es específico en el punto anterior.

VI.- CONVENIOS Y CONFLICTOS.- es el encargado de

a) Se citan a los interesados en el conflicto.

b) Asesora en la celebración de un convenio o una sesión.

c) Turna el expediente a la mesa de integración.

d) Se emite un dictamen.

e) Envía el expediente en conflicto, al Jefe de la Oficina para su remisión al departamento Jurídico contencioso.

VII.- Sección de Titulación., es la encargada de realizar los siguientes pasos:

a) Impresión del Protocolo

b) Recepción del Expediente

c) Firma de la Escritura

d) Cotejar la escritura con el expediente y realizar correcciones de ser necesario.

e) Solicita datos a la vocalía Técnica del lote en regularización.

f) Solicita al Registro Público de la Propiedad el certificado de libertad de gravámenes.

- g) Elabora el testimonio.
- h) Coteja los testimonios y las escrituras.
- i) Corrige los testimonios, cuando sea necesario.
- j) Envía el testimonio a la vocalía técnica para el pago del impuesto federal.
- k) Envía el testimonio al Notario para su autorización definitiva previo pago del impuesto federal.
- l) Se complementa el protocolo con la nota respectiva.
- l) Se remite al Jefe de la Oficina para firma de autorización.
- m) Envía el testimonio, al Registro Público de la Propiedad, para su inscripción.
- n) Inscripción del testimonio en el registro Público de la propiedad.
- ñ) Recabar los testimonios registrados.
- o) Se imprime la nota correspondiente de gravamen.
- p) Se informa a la sección de información y archivo para sus anotaciones en el padrón de control que lleva.
- q) Enviar copia de la Escritura a la Delegación local -- de hacienda.
- r) Integración del testimonio registrado al colono.

es así, en forma concreta el procedimiento, que PLAN SAGITARIO sigue para la regularización de la Tenencia de la tierra, usando en todos sus trámites el escudo que a continuación describe.

TITULO DE PROPIEDAD
PLAN SAGITARIO.

4.- INSTITUTO DE ACCION URBANA E INTEGRACION SOCIAL

El Gobierno del Estado de México, creó el instituto de Acción Urbana e Integración Social como organismo público descentralizado, dotado con personalidad Jurídica y patrimonio propio, mediante el decreto 23 de fecha treinta de Diciembre del año de mil novecientos sesenta y nueve, publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado, el 3 de Enero de mil novecientos setenta.

El Objetivo de este organismo, es la regularización del territorio Estatal en Notaria de asentamientos irregulares, así como la construcción de viviendas económicas, para las clases populares, van formando fraccionamientos urbanos y de tipo industrial.

No obstante lo anterior, cabe mencionar el procedimiento que sigue, ésta Institución, en la Regularización de la tenencia de la tierra, en diferentes Municipios del Estado de México; principalmente en los asentamientos que se encontraban en los Ejidos de Naucalpan, Tlalnepantla, usando el siguiente procedimiento:

1.- El Gobierno del Estado, solicita la expropiación de bienes Ejidales, al Gobierno Federal, para que éste -- después de expropiarlos; proceda a transferirlos al patrimonio del Instituto de Acción e Integración Social.

2.- Levantamiento Topográfico en la Zona, realizándose se un estudio amplio de ésta; como la individualidad de -

cada lote, deslindándose cada uno de éstos, tratándose de los planos respectivamente.

3.- Se envían los planos a Obras Públicas, para su autorización de la Subdivisión de lotes; Ya autorizados, se procede a elaborar la escritura de Procolonización (Lotificación y subdivisión de lotes) por un Notario Público de la propiedad, se habrá partido a cada uno de los lotes.

4.- Se realizan asambleas preliminares, para que los colonos se presenten al lugar indicado, a regularizar su terreno, ahí mismo se llevan a cabo, la labor de convencimiento dentro y fuera, explicándoseles ampliamente los objetivos del Gobierno del Estado de México. Con posterioridad se procede a citar a los poseedores de los inmuebles; ya par entonces se tienen impresas las formas en el libro notarial.

5.- Si alguna persona, cede los derechos a diversas personas, el departamento de convenios y contratos, elabora el contrato de cesión de derechos e imprime a su favor la forma del cedente.

6.- Se capta la firma del poseedor del inmueble, complementando sus datos generales y del lote.

7.- Se manda mecanografiar los testimonios, mandándose practicar el evaluo del inmueble.

8.- Se llena la forma de manifestación sobre adquisición de inmuebles, a Hacienda Federal, así como la manifes-

tación del traslado de dominio, solicitando al mismo tiempo el certificado de libertad de gravamen.

9.- Se coteja e integra el testimonio, mandándose el notario, para que éste lo selle y firme.

10.- Se manda inscribir el testimonio al Registro Público de la Propiedad, para que con posterioridad se entregue al colono el título de Propiedad.

"El día 16 de Marzo de 1976 convienen el Instituto de Acción Urbana e Integración Social, conjuntamente con el Instituto del Fondo Nacional de la vivienda, para los trabajadores en realizar en el ámbito de su competencia de ambas Instituciones, la reparación, ampliación o mejoramiento de las habitaciones de los trabajadores afiliados al INFONAVIT, vicios municipales indispensables. Así mismo convienen en emprender una acción coordinada, tendiente a mejorar las condiciones de vivienda de los propietarios de los terrenos".
(31)

cita (31).- Gobierno del Estado de México: Revista de AIIRIS,- programa de regeneración de la vivienda p.1.

El Instituto de Acción Urbana e Integración Social, realizó la regularización de la tenencia de la tierra en estas zonas o la estuvo regularizando por lo que se considera que los colonos con sus escrituras de propiedad, pueden constituirse en sujetos de crédito, fundamentalmente por contar con un patrimonio permanente como lo es, el predio que habitan.

En relación al Programa de Regeneración Integral de la Zona Oriente, el Gobierno del Estado de México lo creó mediante decreto número 148 de fecha 5 de Mayo de 1972, fue un organismo con personalidad jurídica y patrimonio Propio, teniendo como función entre otras cosas, ejecutar los objetivos, - así como las expropiaciones que se llevan a cabo; teniendo la regularización de los terrenos adjudicados por parte del Gobierno del Estado de México. Y desapareció, pasando el patrimonio de éste a formar parte del patrimonio estatal. Posteriormente el Ejecutivo del Estado, cedió parte del patrimonio al Instituto de Acción Urbana e Integración Social en el año de 1975, y otra parte al "PLAN SAGITAR10", en el año de 1977, que fue formado por el ejecutivo del Estado dichas colonias terminaron de dar parte y aún sigue el programa estatal de Regularización de tenencia de la tierra con diferente organismo.

5.- PROCEDIMIENTO ECONOMICO COACTIVO

Durante el final de los años sesentas y principios de los setentas, se notó un gran déficit, en las diversas recep

torias del Municipio, respecto al pago del impuesto predial por parte de los respectivos fraccionadores.

Nuestra Constitución en su artículo 31, fracción IV es establece, que son obligaciones de los Mexicanos contribuir - para los gastos públicos, así de la Federación como del Estado y Municipios en que residen, de la manera proporcional y equitativa de que dispongan las Leyes. Estas obligaciones han sido plasmadas en la Constitución Estatal, así como en diversas Leyes, dentro de cada Estado, tal es el caso, de la Ley de Hacienda y el Código Fiscal del Estado de México.

Considerando lo anterior, los diversos fraccionadores, tenían la obligación de contribuir al pago del impuesto predial, más éstos procedían a vender, los terrenos fraccionados, obligando muchas veces al comprador, en el contrato de promesa de venta, mediante la inserción de una cláusula en és te, a pagar por su cuenta los gastos que originaba el predio adquirido, desligándose los fraccionadores supuestamente de esa obligación, esto era en unos casos, (Cuando había invasión y se les vendía el terreno a los ocupantes) - puesto que en otros al dicho fraccionador se le fueron incrementando cada vez más las cantidades de dinero a pagar, has ta llegar un momento, en el cual la Dirección General de Hacienda, a través de las diversas receptorias los requirió el pago de los créditos.

por concepto del impuesto antes aludido; pero como algunos fraccionadores no les convenía, en virtud de que su deuda - había ascendido a unas cantidades extratosfericas, durante varios años, optaron por dejar perder sus terrenos, en favor del Gobierno Estatal, para que éste procediera, después de haber agotado, el procedimiento administrativo de ejecución, a la regularización de éstos terrenos, por conducto del organismo que designará, el propio Ejecutivo y que en éste caso, es el que estaba fungiendo que era PLAN SAGI-TARIO. En ese tiempo.

Así tenemos que para proceder al objetivo deseado, se optó por el procedimiento administrativo, de ejecución para hacerse efectivo el pago por concepto del crédito fiscal - adeudado, llegamos hasta la adjudicación de dichos terrenos; por lo consiguiente, se encuentra regulada por los artículos 116 al 169 del Código Fiscal, del Estado de México, y se lle va a través de los siguientes pasos;

- 1.- Primero antes que nada, se procede a determinar ó - a formular la liquidación del adeudo, por concepto del crédito fiscal, iniciándose la ejecución administrativa por - mandamiento motivado y fundado, ordenando la Receptoría de Rentas correspondientes, la notificación al deudor del crédito, a efecto de, requerirle del pago, en un plazo de quince días, apercibiéndose a la persona que si no lo hiciera, se le embargarán bienes suficientes (terreno), para -

garantizar el crédito fiscal; quedando emplazada la persona física o moral, desde ese mismo momento.

2.- Transcurridos los quince días, se procederá al secuestro de los bienes, embargando el ejecutor, el bien inmueble objeto del crédito, que garantice dicho adeudo, los gastos de ejecución, los recargos y los vencimientos futuros. El bien embargado queda sujeto al depositario, designando por la receptoría o en caso, el nombramiento puede recaer en el propietario del inmueble.

El embargo trabado sobre los inmuebles, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, para que surta los efectos establecidos por la Ley.

3.- En seguida se iniciarán los trámites, para el remate de los bienes, después de haber transcurrido once días hábiles; siempre y cuando no hubiese objeción, por parte de los fraccionadores. Ya estando el remate, toda venta se hará en subasta pública, que se celebrará, en el local de la oficina ejecutora, basandose en el precio que como valor fiscal, catastral figure en la boleta de pago del impuesto predial, siendo postura legal, la que cubra las dos terceras partes del valor señalado como base para el remate.

4.- Fincando el remate por el postor y cumpliendo con los requisitos establecidos por el Código Fiscal, del Estado y ya aprobado el procedimiento, por la Dirección General de Hacienda, se procederá a poner los bienes a disposición del propio postor, quien designará el notario, -

para que en un plazo no menor de tres días, el deudor acuda con ésto, a firmar la escritura de venta, apercibiendosele que si no le hiciere, el procurador Fiscal la firmará en su rebeldía.

5.- Con posterioridad la oficina ejecutora girará un - oficio al Registro Público, de la Propiedad haciendo del co nocimiento de la transmisión del dominio de los bienes, pa- ra el efecto de que éste haga la cancelación correspondien- te y se proceda a la inscripción de la escritura pública, - a favor del adquirente.

No obstante lo anterior, en la mayoría de los casos, - por lo regular no ecurren a la subasta pública, personas - físicas ni morales, por lo que siempre se adjudican, los - bienes en favor del Gobierno del Estado, para que a través de una instrucción u organismo se proceda a la regulariza- ción de los inmuebles; ya que con anterioridad hablamos - del problema de las invasiones por parte de diversas perso- nas, el Gobierno del Estado de México por conducto de sus organismos competentes, realiza la venta a los colonos, - ocupantes e poseedores de predios, que en aquellos años - atrae, invadieron un sin número de terrenos en el Municí- pio de Ecatepec, Naucalpan y principalmente Netzahualcóyotl que provocaron los lidees.

6.- LA EXPROPIACION

Considerando que la expropiación, es un medio para ad- quirir la propiedad el Estado, y lograr la regularización

de la tenencia de la tierra; la enmarcaremos dentro de nuestro contexto, ya que significa etimológicamente privación de la libertad y para otros "fuera de propiedad", es un procedimiento administrativo de Derecho Público, en virtud del cual, el Estado unilateralmente, en ejercicio de su soberanía, procede legalmente en forma concreta, en contra de un propietario o poseedor para la adquisición forzada o traspaso de un bien, por causa de utilidad pública y mediante una indemnización justa" (32).

A.- ELEMENTOS DE LA EXPROPIACION

"La expropiación tiene un elemento esencial que es la utilidad pública; Un elemento formal, que es la Indemnización; un sujeto pasivo, propietario, que sufre la expropiación; Y una figura jurídica mediante la cuál, se sustituye un bien jurídico, el bien expropiado, por otro bien (la indemnización)" (33).

- 1.- La utilidad Pública consiste en el derecho que tiene el Estado para satisfacer una necesidad colectiva. Dispone el artículo 27 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, en su fracción VI, párrafo segundo, que las leyes de la Federación y de los Estados, en las respectivas jurisdicciones (32).- Serra Rojas Andrés.- derecho Administrativo. Ed. -- Porrúa S.A. Méx. 1976 pag. 237.
- cita (33).- Chavéz Padrón Martha; El proceso Social Agrario y su Procedimiento, Ed. Porrúa S.A. México, 1979 pag. 255.

dicciones, Determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la Propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido, que utilidad pública "solamente la hay, cuando el provecho común se sustituye la colectividad llamese Municipio, Estado o Nación en el goce de la cosa expropiada. No existe cuando se priva a una persona de lo que legítimamente le pertenece, para beneficiar un particular" (34).

Y que en los términos del artículo 27 Constitucional, la utilidad pública abarcando sólo a los casos en que la colectividad sustituye al particular, en el goce del bien expropiado, sino cuando se decreta la expropiación, para satisfacer, de un modo directo o inmediato o indirecto las de la colectividad.

2.- El párrafo segundo, del artículo 27 Constitucional establece las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La indemnización es el resarcimiento de los daños causados, que cubren principalmente con dinero. Ahora bien la Indemnización en materia de expropiación, es la suma en dinero que el Estado cubre, a la persona afectada con un pro-

(34).- Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación citada por Martha Chávez Padrón pág. 255.

cedimiento de expropiación. El párrafo II, de la fracción - VI del artículo 27 Constitucional nos dice: Que el precio - que se finará, como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad que con valor fiscal de ella figure - en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario; o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus - contribuciones con esta base.

Con respecto a los bienes Ejidales y Comunales la situación es distinta, a la ley Federal de Reforma Agraria, lo establece en sus diversos artículos, y cuando la expropiación tenga por objeto la regularización de la tenencia de la tierra, la indemnización cubrirá el equivalente de - dos veces al valor comercial agrícola de las tierras expropiadas y el veinte por ciento de las utilidades resultantes de la regularización, en la medida y plazos en que se capturen los recursos provenientes de la misma. Dispone el - artículo 124 de la mencionada Ley, que el pago de indemnización por bienes distintos a la tierra, tales como casa-habitación, huertos y corrales, etc., se hará de inmediato a cada uno de los ejidatarios en lo individual.

3.- El sujeto pasivo de la expropiación es directamente la persona afectada por esta, o en su caso el núcleo - de población Ejidal según corresponda.

4.- Los bienes expropiados son los pertenecientes al-

núcleo de población ejidal, y los bienes distintos al ejido, tales como casa-habitación, huertos, etc. son directamente los bienes que se sustituyen por la indemnización - que establece el Estado. En el párrafo II del artículo 27 - Constitucional

B.- EL PROCEDIMIENTO

SOLICITUD.- El artículo 343 de la Ley Federal de la - Reforma Agraria, establece que la solicitud deberá ser escrita, interpuesta ante el Secretario de la Reforma Agraria, por las autoridades o instituciones oficiales competentes según el fin que deba llenarse con la expropiación.

Los requisitos que deberá llenar la solicitud son:

- a).- Concreción de los bienes objeto de la expropiación.
- b).- El destino que pretende dárseles;
- c).- La Causa de utilidad Pública que se invoca;
- d).- La Indemnización que se proponga
- e).- Los planos y documentos probatorios indispensables para dejar establecidos puntos anteriores.

El artículo 117 de la misma Ley dispone que, cuando las expropiaciones de bienes ejidales y comunales que tengan por objeto, crear fraccionamientos urbanos o suburbanos, se harán indistintamente a favor del Banco de Obras y Servicios - Públicos, S.A. del Instituto Nacional para el desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular o del Departameno

to del Distrito Federal y, cuando el objeto sea la regularización de las áreas en donde existan asentamientos humanos irregulares, se harán, en su caso, en favor de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

OPINION.- El artículo 344 de la Ley Federal de Reforma Agraria establece que la Secretaría de la Reforma Agraria notificará al Comisariado Ejidal del núcleo afectado, por oficio y mediante publicación en el "Diario Oficial" de la Federación y en el periódico Oficial de la entidad, y pedirá las opiniones del Gobernador, de la Comisión Agraria Mixta de la entidad, donde los bienes se encuentran ubicados y del Banco Oficial que opere con el ejido, las que deberán rendirse en un plazo de 30 días, transcurrido el cual si no hay respuesta, se considerará que no hay oposición y se proseguirá con los trámites.

AVALUO.- El artículo 344 de la misma Ley, ordena de los avalúos de bienes, cuya expropiación se solicita a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, -- ahora bien, el artículo 121 de ésta misma Ley, establece que toda expropiación de bienes ejidales y comunales deberá hacerse por decreto Presidencial y mediante indemnización, cuyo monto será determinado por avalúo que realice la Secretaría de Patrimonio y Fomento Industrial, atendiendo al valor comercial de los bienes expropiados en función, del destino final que se haya invocado para expro--

piarlos.

C.- TRABAJOS TECNICOS INFORMATIVOS
Y VERIFICACION DE DATOS

PROSIGUE EL ARTICULO 344 y nos dice; Que al mismo tiempo, la Secretaría de la Reforma Agraria mandará practicar - los trabajos técnicos informativos y la verificación de los datos consignados en la solicitud.

DICTAMEN-DECRETO.- El artículo 345 de dicha Ley señala, que integrado el expediente con los documentos a que se refieren, los dos artículos anteriores, y con aquellos otros, que la Secretaría de la Reforma Agraria juzgue necesario recabar, será sometido a consideración del Presidente de la República para que resuelva en definitiva. Sin embargo, de acuerdo al artículo 16, fracción I, el expediente será turnado, al Cuerpo Consultivo Agrario, quién emitirá el dictamen, para después ser sometido a consideración del Presidente de la República. No obstante lo anterior, "Martha Chávez Padrón", nos dice que con los puntos resolutivos del dictamen, se formulará el proyecto de decreto, el cual deberá - aprobarse, por el Cuerpo Consultivo Agrario y enviarse a - consideración y, en caso del C. Presidente de la República". (35).

cita (35).- Chávez Padrón Martha; El Proceso Social Agrario y - sus Procedimientos Ed. Porrúa S.A. México, 1979. Pag.265.

PUBLICACION.- El artículo 346 de la ya citada Ley dispone, que el Decreto, en que se resuelva sobre la expropiación, será publicado en el "Diario Oficial" de la Federación y en el periódico oficial de la entidad, donde se encuentren ubicados los bienes ejidales que se expropian.

EJECUCION.- Prosigue el artículo 346 el cual dispone - Que: La Secretaría de la Reforma Agraria procederá a ejecutar el decreto en sus términos; Se pondrá en posesión de las tierras, a quienes deben recibirlas, y se levantará el acta correspondiente. Antes de dictar la orden de ejecución la Secretaría debe tener, la seguridad de que la indemnización fijada sea debidamente cubierta, o su pago garantizado en los términos del decreto Presidencial.

En seguida la Secretaría de la Reforma Agraria, expresará los títulos correspondientes, los cuales se inscribirán en el Registro Agrario Nacional.

7.- USUCAPION

La USUCAPION: Que es prescripción positiva adquisitiva, es muy revelante el haber incluido la usucapión o prescripción positiva adquisitiva en este caso es de fundamental importancia ya que por diversos procedimientos, en que se ha regularizado la tenencia de la tierra, en el Estado de México ha intervenido la Prescripción Positiva Adquisitiva, esto es en las invasiones que provocaron los líderes, que -

llegaron a tener representación Pública dentro del Gobierno Estatal.

Es conveniente aclarar, que casi todos los juicios de USUCAPION, revisten anomalías, en el sentido de que la mayoría de los casos están viciados, porque no reúnen los requisitos, es decir, los poseedores no tienen el terreno por lapso de cinco o diez años, como lo establece el Código Civil del Estado de México, tan es así, que se emplaza en la mayoría de los casos, el demandado por edictos; sin embargo, sí procedían éstos juicios ya que modificaba a conveniencia del poseedor.

Otra situación importante de destacar, es la que en bastantes casos, los propietarios de los terrenos, que tienen contrato privado de compraventa o escritura pública, promueven juicios reivindicatorios, siguiendo todo el procedimiento desde el principio hasta el final, procediéndose al desalojo de los ocupantes, pero a esto, hay como respuesta que se junta la muchedumbre que impide el desalojo, aún cuando se solicita el auxilio de la fuerza pública; o en varios casos se desaloja, para el día siguiente a cinco días o tres, se reúnen las personas invasoras, mínimo veinte a treinta personas y proceden a lanzar del terreno, al propietario que había logrado la reivindicación en forma legal.

Al haber comentado esto, es para dar una idea de la -

problemática existente, por lo que entraremos directamente a lo que es, la USUCAPION, que se encuentra descrita en los artículos 910 al 933 del Código Civil vigente en el Estado de México, en concordancia, con los artículos del 1151 al 1157 del Código Civil del Distrito Federal.

"La USUCAPION o prescripción positiva es un medio de adquirir una cosa por efecto de una posesión prolongada por un tiempo determinado, la palabra Usucapión viene del verbo usucapir, viene del vocablo de capere y usu; coger, adquirir por el uso". (36).

Nuestro Código Civil, para el Estado de México, en su artículo 910 define a la usucapión y nos dice: Textualmente "Que la usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en ese Código".

Conforme al artículo 911, la posesión necesaria para usucapir debe ser;

- 1.- En concepto de Propietario
- 2.- Pacífica
- 3.- Contínua
- 4.- Pública

cita(36).- De Ibarrola Antonio; cosas y sucesiones. Ed. Porrúa S.A. México 1972 Pág. 411 y 412.

En el primer punto, el poseedor debe haber adquirido - la posesión por virtud de un acto. Este debe ser apto para transmitir el dominio; Necesariamente, debe existir una causa generadora de la posesión, como es el caso de un simple recibo, un contrato de compraventa, etc. "Un simple recibo, ha dicho la Suprema Corte de Justicia, no tachado de falso, que ampare el precio de la operación de compraventa de un inmueble, es medio probatorio, eficaz para acreditar, que - la posesión es en concepto de dueño, por haberse originado en un acto traslativo de dominio, así como también que es - de buena fé (SCJ, XIX, 4a parte Pag. 176 6a época; amparo - directo 6603/57, 9 Ene. 1959. Y sobre justo título, SCJ-XC-VI, Pag. 117, 5 Abr. 1948)" (37).

En el Segundo punto, la posesión debe ser pacífica, - sib haberse ejercido violencia al entrar en posesión del - inmueble, es decir, que no se haya apoderado, por la fuerza el bien poseído.

En el Tercer punto, el poseedor debe ejercitar sobre el inmueble una posesión de continuidad, por lo que no deberá abandonar por un tiempo el inmueble, y en tanto no - sea interrumpida dicha posesión, por alguno de los medios establecidos en el código civil.

En el cuarto punto, la posesión debe ser pública. Indica el artículo 800 del Código Civil del Estado de México, cita(37).- Jurisprudencia de las SCJN comentada por Antonio de Ibarrola Pág. 417.

que la posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es, la que está inscrita en el Registro de la Propiedad.

Establece el artículo 912, que quién haya poseído bienes inmuebles con las condiciones señaladas por el artículo 911, los prescribirá en cinco años, si su posesión es de buena fé (en el mismo lapso de tiempo, si el inmueble es objeto de una inscripción de posesión, en el Registro Público de la Propiedad); Y en diez años, si la posesión es de mala fé, estos términos se aumentarán en una tercera parte (exceptuándose la inscripción de posesión), si se demuestra, por quién 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 aquél.

Preceptúa el artículo 914 del Código Civil del Estado de México, que cuando la posesión se adquiere, por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la usucapión será de diez años para los inmuebles. El artículo 915 del mismo ordenamiento, Jurídico, indica que la posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la usucapión a partir de la fecha, en que haya quedado extinguida la pena o prescri-

ta la acción penal, considerándose la posesión como de mala fé.

Establece el artículo 932 del Código Civil del Estado de México, que el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirla por usucapión, puede promover el juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes, en el Registro Público a fin de que se declare que la usucapión se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. El artículo 933 del mismo Código Civil agrega, que la sentencia ejecutora que declare procedente la acción a que se refiere el artículo anterior se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

En conclusión la Regularización de la Tenencia de la Tierra en el Estado de México, ha girado a través de una infinidad de juicios de usucapión.

8.- INMATRICULACION

Fue muy conveniente introducir la Inmatriculación, en el estudio de la Regularización de la Tenencia de la tierra, en el Estado de México, y que ha sido plasmada en las demás entidades Federativas, incluyendo el Distrito Federal tomando el nombre de informaciones posesorias y de dominio, no obstante que se ha utilizado en el Estado de México.

El Código Civil para el Estado de México englobó a la -

inmatriculación en los artículos del 2897 al 2903, se le define a ésta como: "inscripción ó anotación en el Registro Público de personas, cosas, actos o derechos, con objeto de dar publicidad a su existencia y alcanzar mediante ella, los efectos jurídicos previstos legalmente. Stricto Sensu, como; Incorporación de una finca al Registro de la Propiedad introduciéndola de este modo, en la vida registral" (38). "Para Jiménez Arnau, la Inmatriculación no es, sino el primer asiento de incorporación, de una finca al sistema de registro" (39).

El artículo 2897 del Código Civil para el Estado de México establece, que la inmatriculación se verificará; -

- I.- Mediante Información de dominio
- II.- Mediante Información Posesoria
- III.- Mediante resolución Judicial, que ordene, y haya dictado como consecuencia de la representación de titulación fehaciente, que abarque sin interrupción un período por lo menos de cinco años.
- IV.- Mediante la inscripción del decreto, Publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado, que convierte en bien de dominio Privado, un inmueble que no tenga tal carácter, ó del título ó títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto.

cita (38).- De Pina Rafael; citado por Salas Cardoso Víctor Manuel. El Registro Público de la Propiedad y su Proyección en el Estado de México, Ed. Libros de México 1975 Pag.104.

cita (39).- Citado por Salas Cardoso Víctor Manuel, Ob.cit., - Pag. 104.

Agrega el artículo 2898 que el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad, ó teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso - de deducir la acción, que le concede el artículo 932, por - no estar inscrita en el Registro la propiedad de los bienes en favor de persona alguna podrá demostrar ante el juez com - petente, que ha tenido esa posesión, rindiendo la informa - ción respectiva, en los términos que establece el Código de Procedimiento Civiles, a su solicitud acompañará, precisa - mente el certificado del Registro Público, que demuestre - que los bienes no están inscritos y otro relativo al esta - do actual de la finca, en los registros fiscales de las ofi - cinas rentísticas, del Estado.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, de la autoridad Municipal, del respectivo registra - dor de la propiedad, de los colindantes, y de la persona, - cuyo nombre se le expidan las boletas del impuesto predial.

Los testigos deben ser, por lo menos tres, de notorio arraigo en el lugar de la ubicación, de los bienes a que - la información se refiere.

No se recibirá la información sin que previamente se - publique la solicitud del promovente por tres veces, de - tres en tres días, en la Gaceta del Gobierno del Estado, y en otro periódico local, de los de mayor circulación.

Además, se fijará un ejemplar de la solicitud, en el -

predio objeto de la información. Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor, se ha convertido en propietario, en virtud de la prescripción y tal declaración, se tendrá como título de propiedad, y será inscrita - en el Registro Público.

El procedimiento exigido por el artículo 2898 del Código Civil, para el Estado de México, es el reglamento por los artículos 888 a 892, por lo que el artículo 888 del - Código de Procedimientos Civiles en su fracción II, indica; Las informaciones ad perpétuum podrán decretarse, cuando - no tenga interés más que el promovente y se trate; fracción II.- Cuándo se pretende justificar la posesión, como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble.

Como podemos observar, el Código Civil concede acción para obtener título de propiedad, a quién posee inmuebles - no inscritos en el Registro Público de la Propiedad. Por lo consiguiente el procedimiento se regirá como lo establece - el artículo 2898 del Código Civil y del artículo 888 al 892 del Código de Procedimientos Civiles.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis 198 que ha quedado consagrada como jurisprudencia definida, nos dice textualmente "INFORMACION AD PERPETUAM, VALOR PRO-DATORIO DE LA, la información ad perpétuum, que sólo se decreta, cuando se trata de acreditar algún hecho, o justificar un derecho en los que no tenga interés, más que la pur-

sona que la solicite, no puede surtir efectos definitivos contra terceros, ni puede ser estimada en juicio contradictorio, como una información testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la Ley, puesto que la misma ordena, que esa clase de pruebas se rindan siempre con citación contraria, entregando una copia del interrogatorio, a la contraparte para que ejercite, el derecho de repreguntar a los testigos" (40).

Entre la tesis relacionada den la anterior, está la siguiente; "Información Ad Perpétuam. Ninguna información ad perpétuam, puede ser estimada en jurisdicción contenciosa como prueba testimonial, puesto que los declarantes deponen en ellas, sin citación contraria y no pueden ser representados. Así, esta clase de diligencias, sólo pueden estimarse, como actos emanados del poder público, en cuanto se refiere a la forma de los mismos, y a su fondo sólo mientras no surja un tercero con mejor derecho, por ello no son un título de propiedad; por tanto no resulta indispensable, para estimar sin valor alguno la exhibida por el demandado, que se impugnaré específicamente de nulidad (41).

-
- cit(40).- Jurisprudencia de la SCJN, citada por Zamora-Pierce Jesús; El juicio de Usucapión, México 1972 Pag. 12.
- cfr. (41).- Jurisprudencia de la SCJM; citada por Salas Cardose Víctor Manuel, El Registro Público de la Propiedad y su proyección en el Estado de México. E. Libros de México. - 1975. Pág. 111.

Como podemos apreciar, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, atacó inmediatamente los procedimientos, seguidos en Jurisdicción voluntaria, afirmando, que no surte efecto - respecto a terceros, que no fueron parte en el procedimiento.

Respecto a la Información necesaria, preceptua el artículo 2899 del Código Civil que textualmente dice;

"El que tenga una posesión, apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro, en favor de persona alguna, aun antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el Juez competente, ante quién, la acredite del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles.

A la solicitud acompañará los documentos que se mencionan en la parte final del párrafo, primero del artículo anterior. La información que se rinda para demostrar la posesión, se sujetará a lo dispuesto, en los párrafos segundo, tercero y cuarto, del artículo que procede. Las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que debe tener, para servir de base - a la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión.

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

Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas, para las inscripciones en general y además las siguientes; los nombres de los testigos que hayan declarado, el resultado de las declaraciones y la resolución judicial que ordene la inscripción.

De acuerdo al artículo que acabamos de mencionar, la información posesoria no ofrece mayor problema, puesto que se rinde en los términos establecidos por el Código de Procedimientos Civiles, y es con el objeto absoluto de tener la posesión inscrita en el Registro, para producir la prescripción en un lapso de cinco años, independiente del tiempo que tenga en posesión el poseedor.

En relación a la fracción III, del artículo 2897 del Código Civil, el artículo 2903 establece: El que tenga título fehaciente que abarquen cuando menos un período ininterrumpido, de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción, podrá inmatricular su predio mediante resolución judicial. siempre y cuando, se satisfagan los siguientes requisitos:

1.- Que acompañe a su promoción, además de la titulación:

a).- Un certificado del Registro Público de la Propiedad, que acredite que el bien, de que se trata, no está inscrito a favor de persona alguna.

b).- Las boletas que comprueben que el predio está al co-

riente, en el pago del impuesto predial.

c).- Un informe de las oficinas rentísticas del Estado, en el que conste el nombre de la persona que tiene registrado en el padrón correspondiente el predio.

2.- Que en tal promoción manifieste bajo protesta de decir verdad, si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso;

3.- Que se publique la solicitud de inscripción en la Gaceta del Gobierno, y en uno de los periódicos locales de mayor circulación, por tres veces, en cada uno de ellos con intervalos de diez días;

4.- Que se cite a la autoridad municipal correspondiente, a los colindantes a las personas que figuren en los registros fiscales, de las oficinas rentísticas del Estado, así como al poseedor cuando sea el caso.

5.- Que transcurra un plazo de treinta días, a partir de la última publicación sin que haya oposición ordinaria, pero sólo podrá tomarse en cuenta, si se funda en la posesión ó en titulación fehaciente del mismo inmueble y, para su tramitación, se observará lo dispuesto en los dos últimos párrafos del artículo 2900.

En cuanto a la fracción IV, del artículo 2897 del Código Civil, no ofrece ningún comentario al respecto, puesto que está clara dicha fracción, al mencionar la forma de inmatriculación, en base al decreto.

En conclusión, la inmatriculación es un medio para poder obtener título de propiedad, de cualquier inmueble que no este inscrito en el Registro Público de la Propiedad; - Aunque la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia, de la Nación contradiga las informaciones de dominio y posesorias, ya que es muy difícil, que un tercero compareciere a juicio oponiendose a dichas informaciones.

TEMA V

CRITICA DE LAS SOLUCIONES

TEMA V

CRITICA DE LAS SOLUCIONES

Como analizaré, a grandes pagos en las soluciones que el Gobierno del Estado de México, a llevado a cabo para la regularización de la tenencia de la tierra en predios urbanos; de tipo ejidal, comunal, o pequeña propiedad, así como aquellos, que dentro de la zona urbana se encuentran irregulares, en todos los programas, que se han llevado a cabo, -- surgieron problemas que tiene como consecuencia, un trámite jurídico, de ahí el porque utilice la palabra consecuencias jurídicas, de la regularización de la tenencia de la tierra, en predios urbanos del Estado de México; entre estos problemas que se crearon por las soluciones que se han tomado mencionaremos los de mayor importancia y son:

1.- Uno de los problemas principales, con los que se enfrentan los colonos, es con la situación de que no es posible escriturarle en virtud de que existe, una escritura - en el registro público de la propiedad, no obstante haberseles hecho el trámite desde el principio hasta el final, y por lo consiguiente la vía factible, es la de un juicio de usucapión.

2.- Otro de los problemas que se presentan, es respecto a la duplicidad de contratos, es decir, que el fraccionador rescindía al contrato de compra-venta, que había celebrado con el primer comprador y con posterioridad vendía a otra persona, extendiendo por lo tanto dicha duplicidad, por no llevar una eficiente organización. Pero a quien se regulariza la propiedad, es al segundo comprador, donde en diversos casos conflicto de interés, por lo que es necesario promover un juicio de usucapión, u otro diverso según fuera el caso.

3.- Otro problema que se presenta, concretamente en la zona, que en ese entonces se conocía, como zona fideicomitida, es el relacionado con terrenos que distintos particulares en presencia del fideicomiso, enajenaron a diversos ocupantes a largo plazo, pero resulta que en determinados casos, éstos no otorgaron poder a Nacional Financiera S.A. como fiduciaria del fideicomiso, y éste por lo tanto, no podía escriturar a los ocupantes, no obstante que esta institución fiduciaria extendía, el contrato, de compra-venta y por virtud de que éstos particulares a la fecha, se ha desconocido su paradero. De éstos muy pocos son, los

casos de éstos, son los que se presentaron, pero sí se dieron en la regularización de la tenencia de la tierra, en el Estado de México.

4.- El problema que se presentaba también, era el de las rescisiones de contrato de promesa de venta, que realizaban los fraccionadores y que éstos pasaron la cartera, al organismo descentralizado que en ese entonces, estaba regularizando la tenencia de la tierra, por parte del Gobierno Estatal que era PLAN SAGITARIO, para que éste a su vez vendiera a un precio actual los terrenos, objeto de dicha rescisión, pero en consecuencia los colones no aceptaban esa venta, si no que lo único que querían, era el respeto al contrato establecido con el fraccionador; esto dió lugar, a -- que esta institución, respetara el contrato inicial, siempre y cuando se acreditara la posesión de cinco a diez años los respectivos colonos.

5.- Existían situaciones contrarias a los derechos, muchas ocasiones PLAN SAGITARIO, escrituró e inclusive entregó los títulos de propiedad, a diversas personas, pero resulta que a determinadas gentes las eludieron; tal es el caso de las que fallecieron y que tenían a uno u otro heredero, o el caso de un contrato de promesa de venta, a nombre de -

dos personas y una de éstas fallece, pero los documentos -- los conserva en su poder el sobreviviente, ésta escritura a su favor sin tomar en cuenta a la esposa del fallecido; así como a sus hijos, este lógicamente que actúa de mala fé, pero no directamente por parte de PLAN SAGITARIO ya que su objetivo, es la regularización de la tenencia de la tierra, - si no, por las personas que solicitan la regularización, ya que éstas sentían al proporcionar los datos.

6.- La problemática respecto a la entrega de escrituras, por parte de PLAN SAGITARIO, comprendiendo las dos zonas, es algo que la conocían, como zona fideicomitida y no fideicomitida ya explicadas con anterioridad, pero es más que nada por falta de lotificación y planos autorizados, por tal motivo no es posible la entrega de los títulos de propiedad, los cuales tardan de un año hasta tres años aproximadamente. Esto en la mayoría de las veces, con necesarios para solicitar un préstamo a diversas instituciones, para la construcción de las respectivas casas de los colonos.

7.- Se ha corrido, el rumor que las escrituras otorgadas por PLAN SAGITARIO, no tenían validez, pero eso, era -- falso, ya que tiene validez jurídica, pero como el saldo -- del terreno, en la mayoría de las veces, es pagado a plazos

y así consta en los títulos de propiedad, lógicamente dicen esto, para éste caso, el colonosino liquida integramente el saldo del lote, éste no podrá enajenar el terreno ó algún - acto jurídico, como hipotecar etc.

8.- Uno de los errores cometidos por fideicomiso, es - que captaban firmas de diversas entidades que, no le correspondían, y ésto tenfa por consecuencia el que no procedfa - la inscripción, en el registro público de la propiedad, por no estar éstas colonias comprendidas, dentro del ámbito del fideicomiso, ya que éste no era apoderado, sin embargo, captaban firmas, esa era una irregularidad que dejó fideicomiso y que habarcó PLAN SAGITARIO, que trató de subganar dicha irregularidad.

9.- En relación al registro de escrituras, se rechazaban porque existe aparte del registro público de la propiedad una inscripción otro distinto al que corresponde su inscripción, ésto es por ejemplo, no se trata de inscribir unas escrituras en el registro público de la propiedad Netzabualcoyotl, ya se encuentra inscrita en el registro público de la propiedad de Texcoco, el mismo predio que se pretendfa - inscribir.

10.- Otro de los problemas que trajo la regularización de la tenencia, de la tierra, es cuando los ocupantes se presentaban a contratar su terreno con ésta institución, resulta que ésta no podía hacerlo, por la sencilla razón que en la cartera de crédito aparece liquidado el inmueble al fraccionador, por persona distinta al ocupante, así como el saldo, y en ocasiones sin aparecer en esta; por lo tanto, esta institución no puede regularizar el lote, al ocupante siendo la vía más viable, un juicio de usucapio.

Con éste caso enumerado, se deja ver que las soluciones a que ha dado el Gobierno del Estado de México, para la regularización de la tenencia de la tierra tiene como consecuencia jurídica, otro trámite a seguir para la regularización de la tenencia de la tierra, por los errores cometidos por los organismos dedicados a la regularización de la tierra, lo que hace, un círculo vicioso.

TEMA VI

SOLUCIONES QUE SE PROPONEN

TEMA VI

S O L U C I O N E S Q U E S E P R O P O N E N

1.- Que el Gobierno del Estado de México, antes de -- formar un organismo para la regularización de la tenencia -- de la tierra, llamase como se llame tome en cuenta la pro-- blemática existente en las zonas a regularizar, pero a fon-- do y elija con detenimiento el procedimiento a seguir.

2.- En el estudio de esta tésis, se deja ver que den-- tro de los procedimientos, que se han seguido para la regu-- larización de la tenencia de la tierra se han encontrado vi cios, no obstante, que la finalidad del crear esos organis-- mos por parte del ejecutivo estatal ha sido, el de subsanar los asentamientos irregulares.

3.- Que bajo el régimen cambiar de nombre a los orga-- nismos que el ejecutivo estatal designe, para la regulariza-- ción de la tenencia de la tierra, y a cambio de ello se pon-- ga más empeño en los puntos a seguir para el procedimiento-- de regularización haciendo un estudio consensado de los -- errores que han dejado los organismos que ya han desapareci-- do para la regularización de la tenencia de la tierra.

4.- Antes de designar a otro organismo, la regulariza--

ción de la tenencia de la tierra se subsane los errores - existentes, y se designe la regularización de la tenencia de la tierra, a un organismo ya con directrices a seguir, - teniendo como primer punto, subsanar los errores, porque - mientras se cambien de organismos para la regularización - de la tenencia de la tierra, éstos seguirán arrastrando -- con los errores de lo ya no existentes, y lo que les impide llevar acabo su finalidad.

5.- Primero se deberfa subsanar errores existentes, - antes de querer seguir regularizando la tenencia de la tierra, que exista un lapso de tiempo, para subsanar errores, ya que, error tras error, tiene como consecuencia el error mismo, lo que impide una regularización de la tierra en su plenitud.

6.- Una vez bien establecido el procedimiento que se deba de seguir, para la regularización de la tenencia de la tierra, se debe tomar en cuenta a las personas que deben desempeñar dicho trabajo, analizando su capacidad de - responsabilidad y criterio jurídico.

7.- Si ya existe el organismo denominado para la regularización de la tenencia de la tierra, con el nombre "X"-

tomando los puntos que anteceden, no dejar de vigilar, que tanto el procedimiento designado, se lleve acabo, al pie de la letra así mismo, que si un funcionario dentro del organismo comete el primer error subsanarlo de inmediato, para evitar el círculo vicioso, que hasta la fecha ha venido persistiendo.

8.- No permitir un error más, porque el seguir con los errores, es seguir con la irregularidad de la tenencia de la tierra.

TEMA VII

CONCLUSIONES

TEMA VII

CONCLUSIONES

1.- En realidad desde la existencia del hombre se ha tenido el problema de la regularización de la tenencia de la tierra, se han creado procedimientos para regularizar,-- que han dejado vicios, que ha sido la causa de crear un nuevo organismo, que arrastra esos vicios, y crea nuevos vicios y así sucesivamente, por lo que a la irregularidad, de la tenencia de la tierra subsiste.

2.- El estudio de las consecuencias jurídicas de la tenencia de la tierra, en predios urbanos del Estado de México, tiene como punto de partida la situación geográfica de la misma, ya de acuerdo a la zona, es como existen los problemas.

3.- Se diría que la regularización de la tenencia de la tierra no tiene porque tener ninguna consecuencia jurídica, sin embargo se deja ver que el error dentro del procedimiento, para la regularización que viene siendo un procedimiento jurídico, tiene por consecuencia jurídica otro trámite a seguir.

4.- Se han analizado varios organismos, que se han de-

dicado a la regularización de la tenencia de la tierra, en el Estado de México, se ha mencionado su procedimiento que han seguido, para tales efectos, y con ello se desprende -- que organismos pasan y vienen y el problema subsiste.

5.- En la actualidad el Gobierno del Estado de México sigue regularizando la tenencia de la tierra, por medio de CRESEM, el organismo descentralizado en turno de regularizar, que no ha podido subsanar errores y por consecuencia sigue la irregularidad de la tenencia de la tierra.

6.- En conclusión parece forma de vicio, pero se llega a una absurda conclusión que la irregularidad de la tenencia de la tierra subsistirá mientras exista vida humana. -- Pondremos por ejemplo: No tanto, los vicios de los procedimientos, sino los vicios de las personas mismas.

7.- El problema se agudizó más cuando los líderes, convocaron las invaciones de terrenos irregulares, en todo el Estado de México, prometiendo a la gente, que instigaban para invadir, que posteriormente les proporcionarían a través del Gobierno del Estado, los servicios públicos, tales como: agua, luz, drenaje etc. y la gente de escasos recursos económicos son el interés de tener un pedaso de tierra, donde establecer su hogar, al ver que no cumplían las promesas -- los líderes hicieron una huelga de pagos de impuestos negan

dose a cubrirlos, por lo que el Gobierno federal tuvo que - intervenir, implantando en 1973 el fideicomiso, a de darle - solución al problema.

8.- El tráfico de inmuebles, lo ha sabido explotar una minoría, que se ha enriquecido a costa de la gente humilde, y que el Gobierno incrementó, en lugar de frenarlo, para lo que sugiero, que en lo consecuente el Gobierno del Estado - de México, debe proceder a fraccionar los terrenos, para su venta a las clases marginadas, por conducto de los organismos que el propio ejecutivo le asigne.

9.- Es de mencionar que el Gobierno del Estado de México ayude a las personas, que en forma inicial, invadieron - el predio y posteriormente obtuvieron sus escrituras, para la construcción de sus casas, ya que viven en una forma totalmente insolubre, donde se considera que pudiera intervenir INFONAVIT, ya que una vez, que ya hay asentamiento humanos irregulares, provocados por líderes corresponde al Go-- bierno del Estado de México, regularizar dicha tenencia de la tierra y proporcionar servicios públicos.

10.- Otra de las cosas que se percibe, es que los organismos que ha designado el ejecutivo estatal, para la regularización de la tenencia de la tierra, han tardado varios años (3) para entregar un título de propiedad, que perjudi

ca a los interesados, ya que cuando está terminado el tftu lo, la persona indica en varias ocasiones ya no está, en posesión del predio, o ya murió. Por lo que debe darse más agilidad al trámite.

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

- BURGOA IGNACIO "EL PROBLEMA AGRARIO DE MEXICO"
Ed. Porrúa S.A. Edición 3a. -
Publicado México D.F. en el año
de 1979, total pags. 927.
- BRAVO GONZALEZ A.
Y BIALCOSTOSKY SARA "COMPENDIO DE DERECHO ROMANO"
Ed. Pax. Edición 2a,
Publicado en México D.F. en el -
año de 1975, total pags. 195.
- CABANELLAS GUILLERMO "DICCIONARIO DE DERECHO USUAL"
Ed. Helcasta, edición 7a.
Publicada en Buenos Aires en el -
año de 1972 tomo III, pags. 270.
- CERVANTES AHUMADA RAUL "TITULO Y OPERACIONES DE CREDITO"
Ed. Herrero S.A. Edición 10a.
Publicada en México D.F. en el -
año de 1978, pags. 422.
- CHAVEZ PADRON MARTHA "EL DERECHO AGRARIO EN MEXICO"
Ed. Porrúa, Ed. 4a. Publicadas
México D.F. en el año de 1977 -
pags. 483.
- CHAVEZ PADRON MARTHA "EL PROGRESO SOCIAL AGRARIO Y SUS -
PROCEDIMIENTOS"
Ed. Porrúa, Edición 3a.
Publicada en México D.F. en el -
año de 1971, pags. 319.
- DE IBARROLA ANTONIO "COSAS Y SUCESIONES"
Ed. Porrúa, S.A. Edición 4a. -
Publicada en México D.F. en el -
año de 1979, pags. 926.
- DE LA ROSA MARTIN "NETZAHUALCOYOTL UN FENOMENO"
Ed. Fo.do de Cultura Económica, -
Edición 6a. Publicada en México
D.F. en el año de 1974, pags 32.

DE PIIIA VARA RAFAEL

"DERECHO MERCANTIL MEXICANO"
Ed. Porrúa S.A., Edición 3a.
Publicada en el año de 1974 -
pags. 491.

HUITICH H. ANTONIO

"CIUDAD NETZAHUALCOYOTL (MISERIA -
Y GRANDEZA DE UNA CIUDAD)".
Ed. Gobierno del Estado de México
Edición 1a. publicada en el año -
de 1975, pags. 275.

MENDIETA Y NUÑEZ LUCIO

"EL PROBLEMA AGRARIO DE MEXICO"
Ed. Porrúa S.A. Edición 21a. -
Publicada en México D.F. en el -
año de 1977, pags. 591.

FALLARES EDUARDO

"DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL"
Ed. Porrúa S.A. Edición 12a, -
Publicada en México D.F. en el -
año de 1975, pags. 877.

ROGIL VILLEGAS RAFAEL

"BIENES, DERECHOS REALES Y SUCESIONES"
Ed. Robredo, Edición 5a.
Publicada en México D.F. en el -
año de 1963 pags. 499.

SALAS CARDOSO VICTOR MANUEL

"EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD -
Y SU PROYECCION EN EL ESTADO DE MEXICO"
Ed. Gobierno del Estado de México,
Publicada en Toluca México en el -
año de 1975. Edición 1a. pags. 125.

SERRA ROJAS ANDRES

"DERECHO ADMINISTRATIVO"
Ed. Porrúa S.A., Edición 4a.
Publicada en México D.F. en el -
año de 1976, pags. 671 tomo I.

SERRA ROJAS ANDRES

"DERECHO ADMINISTRATIVO"
Ed. Porrúa S.A. Edición 4a,
Publicada en México D.F., en el -
año de 1976 tomo II, pags. 581.

TEJIA RAMIREZ FELIPE

"DERECHO CONSTITUCIONAL MEXICANO"
Ed. Porrúa S.A. Edición 1a.
Publicada en México D.F. en el -
año de 1976, pags. 617.

ZAMORA PIERCE JESUS

"EL JUICIO DE USUCAPION"
Ed. Porrúa S.A., Publicada en -
México D.F. en el año de 1972.
Edición 1a. pags. 52.

- - - - - L E Y E S - - - - -

CODIGO CIVIL

Editorial Porrúa S.A.,
Publicada en México D.F. Edición 1a.
en el año de 1870.

CODIGO CIVIL DEL DISTRITO
FEDERAL.

Editorial Porrúa S.A., Edición 1a. -
Publicada en México D.F. en el año -
de 1976.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS -
CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL

Editorial Porrúa, Edición 1a. -
Publicada en el año de 1976 en --
México D.F.

CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE -
MEXICO.

Editorial Cajica, Publicada en el -
Estado de México, Edición 6a.
en el año de 1980.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS -
CIVILES PARA EL ESTADO DE
MEXICO.

Ed. Cajica, Edición 6a.
Publicada en el Estado de México -
en el año de 1980

CODIGO FISCAL DEL ESTADO -
DE MEXICO.

Editorial Cajica, Edición 2a.
Publicada en el estado de México -
EN EL AÑO de 1980.

CONSTITUCION POLITICA DE -
LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Editorial Porrúa, Edición 25a.
Publicada en México D.F.
en el año de 1982.

LA LEY DEL NOTARIO PARA EL -
DISTRITO FEDERAL.

Editorial Porrúa, Edición 22a.
Publicada en el Distrito Federal
en el año de 1982.

LA LEY FEDERAL DE REFORMA -
AGRARIA.

Editorial, Porrúa, Edición 26a.
Publicada en el Distrito Federal
en el año de 1980.

- - - - O T R A S F U E N T E S - - - -

REVISTA DE PLAN SAGITARIO

Editorial, Gobierno del Estado -
de México, Publicada en el Estado
de México, Edición 1a. en el año
de 1979. pags. 43.

REVISTA AURIS

Editorial Gobierno del Estado -
de México, Publicada en el Estado
de México 1a. Edición en el año -
de 1980.